

# ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN

## Gemeentelijke voorwaarden

Op de verkoop van de woningen zijn de gemeentelijke voorwaarden van toepassing. Deze zijn te verkrijgen bij de verkopende makelaar en worden voor zover van toepassing opgenomen in de overeenkomst.

## Algemene bepalingen

Je kunt ervan overtuigd zijn dat De Bunte en de aannemer, indien je besluit een woning te kopen, alles in het werk zullen stellen om het in ons gegeven vertrouwen waar te maken. Het streven is, binnen de gegeven kwaliteit een zo goed mogelijk product te leveren. Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bereikbaarheid van de woning. Deze kosten zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aan gegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de gang van zaken die volgt op het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst.

## Garantie

De woningen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg. Het garantiecertificaat wordt door Woningborg N.V. toegezonden, nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen zijn ondertekend. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals de garantie-regeling, garantienormen, reglementen van inschrijving en een standaard aannemingsovereenkomst.

De overheid heeft het waarborgcertificaat van Woningborg officieel erkend. Het Woningborg Garantie - en Waarborg-certificaat betekent dat je als koper met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet. Mocht de aannemer onverhoopt failliet gaan tijdens de bouwperiode, dan draagt de Garantie- en Waarborgregeling er zorg voor dat de woning wordt afgebouwd.

De Garantie- en Waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat je bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en Waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

## De aankoop

Wanneer je besluit tot aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat De Bunte de grond, waarop de woning gebouwd gaat worden, levert.

In de aannemingsovereenkomst wordt de aannemer verplicht om de woning te bouwen en te leveren. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Je verplicht zich onder andere de koopsom te betalen.

Nadat deze overeenkomsten door koper en aannemer zijn getekend, worden deze naar de notaris gezonden. In de meeste gevallen is de koper niet in staat binnen veertien dagen conform de overeenkomsten de verschuldigde bedragen te voldoen. De aannemer is meestal bereid voorlopig uitstel te verlenen, mits over deze bedragen een rente wordt voldaan, zoals dit is geregeld in de aannemingsovereenkomst.

## Naar de notaris

Enige tijd voor de datum van het passeren van de notariële akte (een zogenaamde akte van transport) van de kavel, ontvang je van de notaris een afrekening van hetgeen je tot dan toe verschuldigd bent. Op deze afrekening staat ook het bedrag dat je aan hypotheek ontvangt, hoeveel vervallen aannemingstermijnen betaald dienen te worden en hoeveel bij de bank in depot blijft.

Voor het passeren van de transportakte ontvang je van de notaris de (concept)nota van afrekening, waarop het totale, op die dag verschuldigde bedrag staat aangegeven.

Aan extra kosten kunnen hierop onder anderen vermeld zijn:

- De rente over nog niet betaalde maar wel verschuldigde termijnen tot de transportdatum (indien van toepassing)
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- Aan de bank verschuldigde afsluitprovisie of eventuele andere bankkosten

Bij het transport teken je meestal twee akten:

- De transportakte van de grond
- De hypotheekakte

## Hypotheek

Wellicht zal voor het bekostigen van een eigen woning een hypothecaire geldlening aangevraagd moeten worden. De financiële adviseur kan behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypothecaire geldlening die aan jouw persoonlijke wensen voldoet.

## Kosten tijdens de bouw

Volgens het schema in de aannemingsovereenkomst vervallen de bouwtermijnen van jouw woning. Je krijgt hiervoor termijnfacturen van de aannemer. Deze factuur moet je telkens voorzien van jouw handtekening en doorsturen naar de bank waar je een hypotheek heeft afgesloten.

Voor het deel van de hypotheek dat bij de bank in depot blijft, ontvang je een rentevergoeding die gelijk is aan de rente die je moet betalen. Je betaalt per saldo, dus uitsluitend rente over de

reeds betaalde termijnfacturen. De rente die je tijdens de bouwperiode moet betalen over het opgenomen deel van de hypotheek noemen we bouwrente.

### Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woning zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Sanitair
- Architect- en constructeurhonorarium
- Notarishonorarium, in verband met de transportakte
- Verkoopkosten
- Gemeenteleges (bouwvergunning, welstandsadvies, eventuele procedures)
- BTW of overdrachtsbelasting
- Kadastrale inmeting
- Aansluitkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen
- Woningborg
- De kosten van gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

De met de financiering van jouw woning verbandhoudende kosten zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst inbegrepen.

De kosten zijn ondermeer:

- Advieskosten hypotheek
- Notariskosten inzake hypotheekakte
- Afsluitprovisie hypotheek
- Eventuele kosten voor aanvraag Nationale Hypotheekgarantie
- Rente tijdens de bouw

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- De abonnee-/ aansluitkosten op het telefoonnet
- De abonnee-/ aansluitkosten op de cai
- Kosten keuken; uitgezonderd de bouwnummers die met basiskeuken worden aangeboden
- Kosten voor eventueel meerwerk
- Kosten inrichting
- Kosten aanleg privé tuin

- Kosten erfafscheidingen (conform verkooptekening behorende bij contract)

### Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade.

Vanaf de oplevering van de woning dient de koper de woning zelf te verzekeren.

Mogelijkheden meer- en/ of minderwerk

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan persoonlijke wensen.

Een overzicht van deze wijzigingen tref je op de standaard meer- en minderwerklijst aan.

Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst zal een kopers-informatiemap worden overhandigd. Deze map bevat onder meer gegevens betreffende de afhandeling van eventueel meer- en/of minderwerk. Tevens wordt meer uitvoerige informatie gegeven met betrekking tot de woning en de Woningborg Garantieregeling.

### Oplevering

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop de woning waarschijnlijk aan je wordt opgeleverd. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een woningbouwproject altijd uniek is en veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Wij zullen je uiterlijk twee weken voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Derhalve adviseren wij je om een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds verstuurd prognoses voor het maken van afspraken met jouw leveranciers e.d.

Wanneer de woning opleveringsgereed is, ontvang je een uitnodiging om samen met de uitvoerder de woning te inspecteren. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden

schriftelijk vastgelegd. Indien je vooraf aan al jouw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning en eventuele hypotheekakte is voldaan, ontvang je na ondertekening van het 'Proces verbaal van oplevering' de sleutels van jouw woning.

Voor oplevering wordt het sanitair, de tegels en de beglazing schoon gewassen. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en wordt uitgevlakt opgeleverd. Bedieningsvoorschriften en garantiebewijzen worden gebundeld en in 1-voud, tijdens oplevering aangeleverd.

### Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad, om (krimp)scheurvorming zoveel mogelijk te voorkomen raden wij aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken.

### Onderhoudsperiode

De eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kun je nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" schriftelijk aan de aannemer meedelen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij en de aannemer geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomen na deze periode worden conform de van toepassing zijnde regeling van Woningborg behandeld.

### Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- de opstalverzekering
- de inboedelverzekering