

Algemene kopersinformatie

Koopovereenkomst aannemingsovereenkomst en notariële akten

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen de koper en Aannemersbedrijf de Bruijne BV of een aan haar gelieerde vennootschap. De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de woning en wordt gesloten tussen de koper en Aannemersbedrijf de Bruijne BV. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Nadat alle partijen de overeenkomsten hebben ondertekend, ontvangen alle partijen en de notaris een origineel exemplaar. De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte en indien u wenst tevens de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden, ontvangt u van de notaris een uitnodiging. Na het ondertekenen van de leveringsakte ontvangt u hiervan een exemplaar.

Garantie

De woningen worden gebouwd en verkocht met een garantiecertificaat van de Stichting Woningborg. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen die daarbij zijn ingeschreven. Nadat u heeft besloten tot aankoop van een woning over te gaan, ontvangt u van de makelaar het door de stichting uitgegeven boekje 'Garantie- en waarborgregeling 2010'.

Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienorm, reglement van inschrijving, standaard koop-en aannemingsovereenkomst, etc. Het garantiecertificaat wordt u door de stichting Woningborg toegezonden, nadat de koop-en aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koop- en aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin begrepen:

1. De grondkosten
2. Bouw- en installatiekosten;
3. Aansluitkosten voor elektriciteit, water en riolering;
4. Honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
5. Makelaarscourtage en verkoopkosten;
6. Notariële overdrachtskosten;
7. De bouwleges
8. 21% B.T.W.;
9. Overdrachtsbelasting voor zover van toepassing.
10. De kosten voor garantie- en waarborgregeling 2010 van het Garantie Instituut Woningborg.

De kosten welke niet in de koop-en aanneemsom zijn inbegrepen:

1. De rente over de grondkosten na peildatum, welke is vastgelegd in de koopovereenkomst;
2. De rente over de vervallen termijnen na start van de bouw
3. De kosten voor eventuele hypothecaire lening.

De met u in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W.- tarief. Stijgingen in loon-en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van de aannemer.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats middels een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Bij een eventuele hypotheek dient rekening gehouden te worden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van het notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag, inclusief bijkomende kosten, is aangegeven.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Is dit niet het geval, dan zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Wanneer en wat te betalen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, bij het passeren van de eigendomsoverdracht van de grond, wordt de eerste termijn, omvattende de grondkosten, in rekening gebracht. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. De betaling van de laatste termijn dient, met inbegrip van het saldo van eventueel meer- en minderwerk vóór de overhandiging van de sleutel, de daadwerkelijke overdracht van de woning, te zijn voldaan. Indien de eerste termijnen niet kunnen worden voldaan, vanwege het ontbreken van "eigen geld", terwijl de hypotheekakte nog niet is gepasseerd, wordt, overeenkomstig het bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomst automatisch uitstel van betaling verleend. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend, welke bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Extra zekerheid door de 5% regeling

Als koper van een nieuwbouwwoning heeft u het recht gebruik te maken van de zogenaamde 5%-regeling. Deze regeling betekent in het kort dat door de koper bij de notaris op een "derdengeldenrekening" het bedrag wordt gestort of door Aannemersbedrijf de Bruijne BV een (collectieve) bankgarantie wordt afgegeven voor ten hoogste 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, tot extra zekerheid dat, ondanks de voortdurende kwaliteitscontrole, de eventuele tekortkomingen die u bij de oplevering constateert zo spoedig mogelijk worden verholpen.

De oplevering

Zodra de datum van oplevering bekend is, wordt de koper uitgenodigd bij de oplevering aanwezig te zijn. Samen met een van onze vertegenwoordigers zal dan de woning worden gecontroleerd. Indien daarna nog werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd zal dat in een zogenaamd opleveringsrapport worden vastgelegd. De werkzaamheden zullen dan zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. Dit opleveringsrapport is bindend.

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn geldt voor een periode van drie maanden na de opleveringsdatum. In deze periode ontvangt de eigenaar een formulier met het verzoek hierop de eventuele geconstateerde onvolkomenheden te vermelden en deze voor afloop van de onderhoudstermijn aan de aannemer te retourneren. In het geval nog werkzaamheden moeten worden uitgevoerd welke op opleveringsverklaring staan vermeld, doch nog niet zijn of konden worden uitgevoerd, dan dienen deze eveneens op dit formulier worden vermeld. Nadat alle gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Meer- en minderwerk

Om zoveel mogelijk aan de individuele woonwensen te kunnen voldoen zal de koper in het bezit worden gesteld van een lijst met mogelijke alternatieve uitvoeringen (meer- en minderwerklijst). De koper zal de gelegenheid krijgen hieruit een keuze te maken, alsmede zijn specifieke woonwensen kenbaar te maken. Hierbij is de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekening datum van de koop- en aannemingsovereenkomst, of de beslissingsdatum van het aanbrenge van wijzigingen, bepalend. Met betrekking tot de specifieke wensen zal per geval bekeken moeten worden of één en ander uitvoerbaar is.

Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn alle woningen door de verkoper bij een goede verzekeringsmaatschappij verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

Voorbehouden verkoopdocumentatie en tekeningen

1. Aannemersbedrijf de Bruijne BV behoudt zich het recht voor kleine afwijkingen in de afwerkingen aan te brengen, doch zonder de kwaliteit van de woning te verminderen,
2. De eventueel op tekening aangegeven kasten, meubilering en apparaten etc. zijn slechts bedoeld om een indruk te geven van de ruimte en vallen niet onder de levering binnen de koop- en aannemingsovereenkomst,
3. De perspectieftekeningen zijn slechts een impressie van het bouwplan waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en zijn niet binden voor de koop en aannemingsovereenkomst,
4. De verkoop geschiedt onder voorbereid van de benodigde goedkeuringen van de gemeente Hellevoetsluis,
5. Bij strijdigheden tussen tekeningen en deze technische omschrijving, is de technische omschrijving maatgevend,
6. Met betrekking tot de positie en afmetingen van de weergegeven installatie onderdelen kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekening in deze brochure,
7. Voorrang garantiebepalingen: Ongeacht hetgeen in deze omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

Hoewel deze omschrijving met grote zorg is samengesteld, moet een voorbehoud worden gemaakt voor kleine (maat) afwijkingen en/of wijzigingen. Naast een voorbehoud voor eventuele wijzigingen ten gevolge van nadere door de overheid te stellen eisen, is Aannemersbedrijf de Bruijne BV tevens gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan door te voeren, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken. Het spreekt voor zich dat deze wijzigingen geen afbreuk mogen doen aan de waarde, kwaliteit en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen der partijen recht op verrekening. Wij adviseren voor de aanschaf van gordijnen, vloerbedekking of meubilair de maten na oplevering op te meten.