

BELANGRIJKE AANVULLENDE INFORMATIE AANKOOPFASE

De aankoop van een nieuw appartement is een belangrijke beslissing. Een keuze die u weloverwogen moet maken op basis van heldere informatie. Daarom brengen wij graag in aanvulling op de verkoopbrochure en verkoopprocedure onderstaande zaken bij u onder de aandacht.

Verkoopdocumentatie en contractstukken

Bij de aankoop van uw appartement krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere “waarde” vertegenwoordigen:

- Artist impressions: deze in de documentatie opgenomen perspectief beelden geven een artist-impressie weer van de bebouwing en de omgeving. De reële situatie en kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- Verkoopbrochure: de verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke appartementen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Contractstukken: waaronder de verkoopcontracttekeningen en de technische omschrijving. Deze zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken behoren bij de overeenkomst voor het bouwen van uw appartement, volgens deze gegevens wordt uw appartement gebouwd.

Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

Maatvoering en positie installaties

De plattegronden van de appartementen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen vanaf tekening gemeten maten afwijken van uw eigen meetwerk in het appartement. Alle, op de tekeningen, aangegeven

maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend.

De posities van installatietechnische onderdelen, zoals bijvoorbeeld de inblaas- en afzuigventielen, vloerverwarmingsverdelers, wandcontactdozen en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn afwijkingen mogelijk.

Eventuele tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle stukken met zorg zijn samengesteld kunnen er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de stukken onderling. Onderstaand geven wij aan welke stukken prevaleren indien er tegenstrijdigheden voorkomen:

- Bij tegenstrijdigheden tussen de gevelbeelden en plattegronden in de algemene verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving met bijbehorende losse verkoopcontracttekeningen prevaleren boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen is hetgeen omschreven in de technische omschrijving leidend.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de standaard koperskeuzelijsten en de technische omschrijving is hetgeen omschreven in de technische omschrijving leidend, tenzij anders is overeengekomen.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de opdrachtbevestiging van de gekozen woonwensen (kopersopties) en de bijbehorende koperskeuzetekeningen is de opdrachtbevestiging leidend.

ONDERTEKENEN OVEREENKOMST(EN)

De definitieve contractstukken worden door beide partijen ondertekend. U bent nu koper met een voorlopig contract. Uw bedenktijd gaat in. Ook de ontbindende voorwaarden zijn van belang.

Uw gegevens worden in onze systemen verwerkt, uiteraard conform de AVG wetgeving.

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom aan Treehouse Hoofddorp C.V. en de aanneemsom aan Boele & van Eesteren B.V. Nadat de overeenkomsten door koper(s) en verkoper zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de projectnotaris gezonden die de notariële akte van levering opmaakt.

Wijzigingen tijdens bouw

Na uitgifte van de contractstukken (tekeningen, technische omschrijving, etc.) kunnen onvolkomenheden worden geconstateerd tijdens de voorbereiding of bouw van het appartement. Ook kan extra informatie over de bouw gegeven worden die nog niet bekend was tijdens het samenstellen van de contractstukken. Deze aanpassingen, die noodzakelijk zijn bij de bouw, worden 'wijzigingen tijdens de bouw' genoemd en

zijn onderdeel van de aannemingsovereenkomst.

Als er sprake is van wijzigingen tijdens de bouw wordt dit met u gecommuniceerd.

Garantie

Op het appartement is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid omschreven. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van het appartement en een goede vertrouwensrelatie met de koper van dat appartement. Voordat Woningborg een bouwplan accepteert, wordt dit uitvoerig getoetst op technische en juridische aspecten. Ook wordt de financiële positie van de aannemer getoetst. Het Woningborg-certificaat geeft u zekerheid over de vakbekwaamheid en kwaliteitsborging van de aannemer en verplicht de aannemer om uw appartement volgens de geldende wet- en regelgeving te bouwen. De Garantie- en Waarborgregeling is primair gekoppeld aan het appartement, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en Waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst bij de makelaar ontvangt u het Woningborg garantiecertificaat. Het certificaat maakt deel uit van het dossier dat de notaris nodig heeft voor het passeren van de akten.

AANVRAAG FINANCIERING

Op basis van de getekende contractstukken kunt u uw financiering definitief aanvragen. Normaliter heeft u twee maanden om uw financiering in orde te maken.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hierna genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- notarishonorarium inzake transportakte v.o.n.;
- makelaarscourtage (verkoopkosten);
- gemeenteleges;
- BTW;
- kadastrale inmeting;
- bouwvergunning;
- technische aansluitkosten: water, riool, elektra, data en telecom.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten welke niet in de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst zijn begrepen, kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het aangaan van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);
- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- eventueel meerwerk ten opzichte van het standaardappartement;
- entree- / abonnementskosten data en telecom;
- entreekosten energiebedrijf.

Betalingen

In de koopovereenkomst wordt de koopsom genoemd en de datum wanneer deze rentedragend is/ wordt. De koopsom inclusief de eventueel verschuldigde rente dient te worden betaald via de notaris bij de eigendomsoverdracht.

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Per termijn is aangegeven welk percentage van de aanneemsom gedeclareerd mag worden en op welk moment. Wanneer de werkzaamheden van een termijn verricht zijn en de termijn gedeclareerd mag worden, informeert de uitvoerder van het project de administrateur. Deze zal vervolgens de betreffende facturen opstellen. U ontvangt dan van Boele & van Eesteren B.V. een factuur met daarin het te betalen termijnbedrag van de aanneemsom. De facturen worden digitaal verstuurd.

Er zijn twee betalingsmogelijkheden:

1. Als u "eigen geld" heeft, betaalt u de factuur.
2. Heeft u geen "eigen geld" en de hypotheek is gepasseerd, dan betaalt u vanuit uw hypotheekdepot. U heeft automatisch uitstel van betaling, als de hypotheek nog niet gepasseerd is. Dit staat ook vermeld in de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend.

Hypotheek tijdens de bouw

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van de aannemer een verzoek tot betaling. Na ontvangst kunt u de originele factuur doorsturen naar uw hypotheekverstrekker. Deze kan dan tot betaling overgaan. Vaak ontvangt u na enkele weken van uw hypotheekverstrekker een overzicht waarin staat aangegeven dat het bedrag in het depot is verlaagd met het gefactureerde bedrag.

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's over de vervallen (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw hypotheekverstrekker, die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Prijsstijgingen

De met u in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom en aanneemsom staan vast, met uitzondering van de wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Boele & van Eesteren B.V.

NOTARIS

Voor de levering bij de notaris dient uw hypotheekverstrekker alle benodigde hypotheekstukken aan de notaris te verstrekken. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om de aktes te laten passeren. Voordat u naar de notaris gaat, ontvangt u de concept aktes.

De eigendomsoverdracht van de grond door de verkoper geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. U dient zelf rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Bij de levering worden de grondtermijnen met u verrekend. Indien u passeert nadat de bouw gestart is, betaalt u ook de op dat moment vervallen bouwtermijnen. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Dan dient ook een waarborgsom te worden voldaan. Op de overdrachtsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering én de hypotheekakte. Na het tekenen van de akten bent u definitief koper en eigenaar van de grond.