



Algemene verkoopbepalingen

woningen • type A, B, C, E, G



IJsseldal, een groene wijk
in een groene omgeving.

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN (WONINGEN)

GEMEENTELIJKE VOORWAARDEN	4
ALGEMENE BEPALINGEN	4
GARANTIE	4
DE AANKOOP	4
NAAR DE NOTARIS	4
HYPOTHEEK	5
KOSTEN TIJDENS DE BOUW	5
VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	5
VERZEKERINGEN	5
MOGELIJKHEDEN MEER- EN/OF MINDERWERK	6
OPLEVERING	6
CONSTRUCTIE	6
ONDERHOUDSPERIODE	6
KLACHTENAFHANDELING NA OPLEVERING	6
ALGEMEEN	6
GEBRUIK VAN PERSOONSGEGEVENS	7
DISCLAIMER	7

ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN (WONINGEN)

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

U kunt ervan overtuigd zijn dat ASB Bouw en Ontwikkeling, indien u besluit een woning te kopen, alles in het werk zal stellen om het in ons gegeven vertrouwen waar te maken. Het streven is binnen de gegeven kwaliteit een zo goed mogelijk product te leveren. De informatie over uw woning 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. Wij zijn 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 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 gebaseerd op 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 Bouwgarant. Het garantiecertificaat wordt u door Bouwgarant toegezonden, nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals de garantieregeling, garantienormen, reglementen van inschrijving en een standaard aannemingsovereenkomst. De overheid heeft het certificaat van Bouwgarant officieel erkend. Het Bouwgarantcertificaat betekent dat u

als koper met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet. Mocht onze onderneming onverhoopt failliet gaan tijdens de bouwperiode, dan draagt de Garantieregeling er zorg voor dat uw woning wordt afgebouwd. De Garantieregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantieregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

DE AANKOOP

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen u en de verkoper. Met het sluiten van de koopovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en de verkoper vastgelegd. Bij definitieve koop krijgt u vooraf aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken, waaronder dus de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst met bijlagen, ter controle van de makelaar toegestuurd. Na uw akkoord op de conceptovereenkomsten kunnen de overeenkomsten worden ondertekend.

De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de woning en wordt met ons gesloten. Zodra u besluit om te kopen wordt de aannemingsovereenkomst, volgens de uitgave die is opgesteld door Bouwgarant, opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel u als koper als die van ons vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat wij aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich onder andere de koopsom te betalen. Nadat deze overeenkomsten door u en ons 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

De projectnotaris wordt aangewezen door de ontwikkelaar. Het passeren van de akte zal plaatsvinden op het kantoor van de makelaar. Enige tijd voor de datum van

het passeren van de notariële akte (een zogenaamde akte van transport) van de kavel, ontvangt u van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent. Op deze afrekening staat ook het bedrag dat u aan hypotheek ontvangt, hoeveel vervallen aannemingstermijnen betaald dienen te worden en hoeveel bij de bank in depot blijft. Voor het passeren van de transportakte ontvangt u 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 tekent u 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 uw persoonlijke wensen voldoet.

KOSTEN TIJDENS DE BOUW

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

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsommen van de woningen 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 en tegelwerk
- Architecten constructeurhonorarium
- Notarishonorarium, in verband met de transportakte
- Verkoopkosten
- Gemeenteleges (bouwvergunning, welstandadvies, eventuele procedures)
- BTW indien van toepassing (thans 21%, een eventuele wijziging wordt conform wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale inmeting
- Aansluitkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen
- Bouwgarant
- De kosten van gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering
- Kosten voor aanleg van de wegen en parkeerplaatsen en algemene groenvoorziening

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst inbegrepen. De kosten zijn onder meer:

- 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 glasvezelnetwerk
- De abonnee-/aansluitkosten op de cai
- Kosten keuken
- Kosten voor eventueel meerwerk
- Kosten inrichting en afwerking, tuinaanleg en bestrating
- De premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

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

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u op de standaard meer- en minderwerklijst aan. Deze lijst treft u aan als download op de website.

OPLEVERING

Na aanvang van de bouw wordt u een globale opleveringsprognose gegeven met de datum waarop uw woning waarschijnlijk aan u wordt opgeleverd. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een woningbouwproject altijd uniek is en er 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 u uiterlijk twee weken voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Daarom adviseren wij u een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds aan u verstuurde prognoses voor het maken van afspraken met uw leveranciers e.d. Wanneer de woning opleveringsgereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de uitvoerder uw woning te inspecteren. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning is gepasseerd en een eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het 'Proces verbaal van oplevering' de sleutels van uw woning. Voor oplevering worden 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 op een USB-stick en tijdens de oplevering aan u overhandigd.

CONSTRUCTIE

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad, om (krimp)scheurvorming zoveel mogelijk te voorkomen raden wij u 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 drie maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' schriftelijk aan ons meedelen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan.

Eventuele onvolkomen na deze periode worden conform de van toepassing zijnde regeling van Bouwgarant behandeld. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van de woning of het "werken" van materialen door droog- of verhardingskrimp. Andere zaken zoals krassen op ramen of schade die niet opgemerkt is bij oplevering moeten dan ook uitgesloten worden. Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw woning wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van de woning en zijn helaas niet te voorkomen. Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor onze rekening. Na drie maanden na oplevering zijn wij alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

KLACHTENAFHANDELING NA OPLEVERING

Nadat de woning is opgeleverd, zal onze serviceafdeling klachten en vragen aangaande uw woning behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen via het emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt. De serviceafdeling zal uw klacht beoordelen en aangeven of deze onder garantie hersteld kan worden.

ALGEMEEN

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering
- Uw inboedelverzekering

GEBRUIK VAN PERSOONSGEGEVENS

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming:

Wij delen uw persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken make-laar(s), de notaris en met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de woningen worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld, zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw. Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw woning. Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar onze kopersbegeleider. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

DISCLAIMER

De tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en illustraties zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, badkamerinrichting etc. staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd. Op de situatietekening aangegeven openbare bestrating, erfafscheidingen, hagen, verlichting, openbaar groen en de plaats van de hemelwaterafvoer kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen.

NOTITIES





opdrachtgever



Sujo Groep
Capelle aan den IJssel

architect



Nijhoff Architecten
Wierden

aannemer



ASB Bouw en Ontwikkeling
Elspeet

makelaar



Bronsvoord Makelaars
Keizerstraat 37, 7411 HE Deventer
T 0570 544 644
E info@bronsvoordmakelaars.nl

projectontwikkelaar



Sujo Vastgoed
Capelle aan den IJssel

m.m.v.



MOST Architecture, Rotterdam
TOMDAVID Architecten, Rotterdam

stedenbouwkundige



Buro Stedenbouw
Olst

concept, tekst en vormgeving: Topic Creatieve Communicatie, Wierden

