

## ALGEMENE INFORMATIE APPARTEMENTEN

Om te beginnen: mocht u na het lezen hiervan nadere toelichting wensen, dan kunt u geheel vrijblijvend contact opnemen met Zeeman Makelaars. Zij beantwoorden uw vragen graag en vakkundig!

### Optie

Voordat u definitief beslist, kunt u een optie op een woning (bouwnummer) vragen. In overleg met u wordt dan een termijn afgesproken waarbinnen de woning voor u wordt gereserveerd en dus niet aan een ander kan worden verkocht.

### Vrij op naam

De op de prijslijst vermelde woningprijzen zijn vrij op naam (V.O.N.), tenzij anders is vermeld. 'Vrij op naam' wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die komen kijken bij de *totstandkoming* van een woning, in de prijs van de woning zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Centrale verwarming en warmwaterapparatuur
- Architecten- en constructeurshonorarium
- Notarishonorarium t.b.v. leveringsakte
- BTW (thans 21%; eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale uitmeting
- Omgevingsvergunning/gemeenteleges
- Aansluitkosten gas, water, riool en elektriciteit

De kosten voor de *financiering* van uw woning zijn niet in de prijs van de woning opgenomen:

- Notariskosten inzake de hypotheekakte
- Afsluitprovisie hypotheek
- Kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie
- Renteverlies tijdens de bouw

Overige kosten die buiten de prijs van de woning vallen zijn:

- Kosten voor aansluiting op centraal antennesysteem en of kabelnet
- Aansluitkosten op het telefoonnet
- Keukeninrichting

### Prijsstijgingen

De overeengekomen prijs van de woning staat vast, met uitzondering van het BTW-tarief. Wijzigingen in het BTW-tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

### Gescheiden koop en aanneming

Bij aankoop van een woning worden er twee overeenkomsten ter ondertekening aan u voorgelegd. De eerste is de koopovereenkomst en betreft de aankoop van de grond. Deze komt tot stand tussen u en ZeemanVastgoed. De tweede is de aannemingsovereenkomst en betreft de bouw van de woning. Deze komt tot stand tussen u en de aannemer.

U dient zich derhalve te realiseren, dat ZeemanVastgoed geen partij is bij de aannemingsovereenkomst en dus niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

De overeenkomsten als hiervoor bedoeld krijgt u tijdig per email toegestuurd door de makelaar, zodat u deze thuis rustig door kunt lezen alvorens u overgaat tot aankoop.

## Het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs. Met de mede-ondertekening verplichten ZeemanVastgoed respectievelijk de aannemer zich tot levering van de grond respectievelijk de bouw van de woning, behoudens de in de beide overeenkomsten vermelde ontbindende voorwaarden. Nadat de beide overeenkomsten door de betreffende partijen zijn ondertekend, ontvangt u daarvan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

## Wat betaalt u wanneer?

De koopprijs is verdeeld in een koopsom voor de grond en in een aanneemsom voor de te bouwen woning. Als u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht terwijl de bouw nog niet is begonnen, betaalt u als dan alleen de koopsom van de grond. De aanneemsom betaalt u vervolgens in termijnen. Als na de start van de bouw een bepaald vooraf overeengekomen punt wordt bereikt, ontvangt u een factuur, die binnen twee weken overgemaakt dient te worden. U kunt de betaling regelen door de originele factuur te ondertekenen en door te sturen naar uw financier. Indien de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden, zal de financier zorg dragen voor betaling.

Als u een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst heeft getekend en na de start van de bouw naar de notaris gaat, betaalt u bij eigendomsoverdracht de koopsom van de grond en de reeds verschuldigde termijnen van de aanneemsom. Zodra de grond en de daarop in aanbouw zijnde opstallen aan u zijn geleverd, worden de termijnen aan u gefactureerd zoals hierboven beschreven.

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst krijgt u een factuur voor de reeds verschuldigde termijnen. Indien u over 'eigen geld' beschikt, betaalt u de factuur zelf. Heeft u geen 'eigen geld' en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan krijgt u automatisch uitstel van betaling, zoals ook in de overeenkomsten staat. Over de vervallen maar nog niet betaalde termijnen wordt dan de overeengekomen bouwrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Over de verschuldigde rente wordt BTW gerekend.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. De rente wordt berekend over uw netto hypotheekbedrag: dat is de hoofdsom van uw hypotheek minus het nog beschikbare bedrag van uw (bouw)depot. In sommige situaties gaat u ook al (deels) aflossing betalen. Laat u hier over informeren door uw financieel adviseur.

## Eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van juridische levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste transportdatum vermeld. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven.

Dat bedrag is inclusief bijkomende kosten zoals:

- (Bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum
- Notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- Afsluitkosten van de hypotheek

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dat niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen of moeten worden zeker gesteld door bijvoorbeeld een overbruggingskrediet. In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

### **Toelichting meer-/minderwerk tijdens kopersvergadering**

Voor de start van de bouw vindt een kopersvergadering plaats met alle kopers. U ontmoet dan o.a. de andere kopers, de uitvoerder van de aannemer en de coördinator voor het meer-/minderwerk. U krijgt een demonstratie van de te gebruiken materialen en een toelichting op de procedures voor meer-/minderwerk. Ook komen de tekeningen, de bouw en de bouwplanning aan bod. Tenslotte worden uw persoonlijke woonwensen doorgenomen aan de hand van de eerder aan u verstrekte 'Algemene Staat van Meer- en Minderwerk'.

Indien de aankoop van uw woning plaatsvindt nadat de eerste kopersvergadering heeft plaatsgevonden, dan bespreekt de coördinator voor meer-/minderwerk het bovenstaande in een persoonlijk gesprek met u.

### **Oplevering**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw woning naar verwachting klaar zal zijn voor bewoning. In de door u getekende aannemingsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen over hoe lang de bouw van uw woning mag duren, de zogenaamde werkbare werkdagen. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer (daarop) door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de aannemer om niet kan worden gewerkt gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines. De algemeen erkende, door de overheid of collectieve arbeidsovereenkomst in de bouw voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen worden niet beschouwd als werkdagen. De opleveringsprognose is derhalve mede-afhankelijk van overmachtsituaties en kan dus vertraging oplopen.

Als de woning gereed is, wordt deze aan u overgedragen, mits door u aan alle financiële verplichtingen is voldaan. Bij oplevering wordt aan u, nadat de woning is opgenomen, een opnamestaat (eventueel voorzien van de nodige opmerkingen) ter ondertekening aangeboden. De eventuele gebreken worden zo spoedig mogelijk hersteld.

### **Onderhoudstermijn**

Uiterlijk elf weken na de oplevering (na afloop van de onderhoudstermijn) wordt er nog een woningopname uitgevoerd. Dat is de zogenaamde tweede oplevering. Bij kleinere onvolkomenheden moet u rekening houden met een belangrijk punt: een woning is gebouwd met materialen die nog kunnen gaan 'werken'. Daardoor kunnen in stucwerk bijvoorbeeld haarscheurtjes in de hoeken ontstaan. Ze worden veroorzaakt door vocht dat uit uw woning wegtrekt. Dergelijke gevallen kunnen nooit worden voorkomen.

## **Woningborg Garantie- en waarborgregeling**

### **Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?**

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

### **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### **Voorrang Woningborg-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## **Vereniging van eigenaren**

### **Appartementsrecht**

Het appartementengebouw is bij notariële akte gesplitst in appartementen. Onder appartementsrechten wordt volgens de wet verstaan: “een aandeel in het gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.” Dit aandeel dat afhankelijk is van de grootte van het gebouw vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartement eigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele gebouw. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huisgenoten) mag gebruiken. Het gedeelte, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is van toepassing verklaard het “Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten”, zoals geadviseerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Voor zover nodig wordt dit reglement in die splitsingsakte nader aangevuld/gewijzigd. Het reglement bevat gedragsregels voor de eigenaren/bewoners, onder meer ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van het gebouw en de appartementsrechten. In de akte van splitsing is voorts opgenomen voor welk gedeelte (breukdeel) een eigenaar gerechtigd wordt in de gemeenschap (het gebouw); dit breukdeel is tevens bepalend voor de bijdrage van elke appartementseigenaar in de gemeenschappelijke schulden/kosten.

### **Vereniging van Eigenaren**

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Het doel van de vereniging van appartementeneigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

### **Wat zijn die gemeenschappelijke belangen?**

In de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen, liften, galerijen, hal en het onderhoud van de tuin.

De Vereniging van Eigenaren heeft – net als andere verenigingen - een bestuur en een ledenvergadering. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van appartementeneigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging.

Met de vergadering van eigenaren wordt dus zowel het orgaan van de vereniging bedoeld als de bijeenkomst zelf. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + één) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geveerd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven. De vergadering moet de begroting van kosten voor het volgende boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaren, tenminste één maal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel tijdens de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementen eigenaar in de vergadering kan uitbrengen wordt bepaald door het reglement van splitsing.

Door de eigenaren wordt een administrateur benoemd. De administrateur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, hij/zij beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Een zeer belangrijke taak van de administrateur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting – een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld, zoals schilderwerk, tuinonderhoud, - verzekering van het gebouw enz. – wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elk appartementengebouw bepaald. De administrateur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

### **Servicekosten**

Omdat een aantal zaken voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren dient plaats te vinden, dient er een saldo opgebouwd te worden om diverse gezamenlijke nota's te kunnen betalen en gelden te kunnen reserveren (sparen) voor in de toekomst uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In de post servicekosten zijn onder andere opgenomen de kosten van de:

- opstalverzekering
- glasverzekering
- WA-verzekering Vereniging van Eigenaren
- reservering onderhoud
- belastingen
- energiekosten lift, openbare verlichting, enz.

### **Disclaimer**

De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. De gegevens uit deze brochure zijn niet bindend. Voor de juiste gegevens verwijzen wij u naar de officiële bescheiden, zoals de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst met algemene voorwaarden, algemene toelichting, opleveringsregeling en werkbeschrijving met bijbehorende tekeningen. Deze ontvangt u in het eerste gesprek van de makelaar.

De artist impressions, 2D/3D plattegronden, (maquette)foto's, situatietekening en aangegeven maatvoering in deze brochure zijn slechts indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

(Technische) wijzigingen, al dan niet tijdens de bouw, zijn soms onvermijdelijk, bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigd overheidsbeleid. Daarom moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, van welke aard dan ook. De aannemer is bovendien gerechtigd om deze wijzigingen tijdens de (af)bouw aan te brengen, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze aanpassingen zullen geen enkele partij enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.