



WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT

Algemeen

De beslissing tot aankoop van een appartement in Het Bosbad is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. U koopt immers tegelijk met uw appartement de ingebouwde garantie van het SWK die alleen gerenommeerde bouwondernemingen kunnen bieden.

Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

Om u alvast voor te bereiden geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

Het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van SWK, een tekening van uw appartement, alsmede een technische omschrijving welke beiden als contractstuk door partijen worden gewaarmerkt en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen koop- en de aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door mede-ondertekening verplichten tot de bouw van het appartement en de levering van de daarbij behorende grond (het appartementsrecht).

Nadat de overeenkomst door de verkrijger en de opdrachtgever is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die zal zorg dragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig tevens de hypotheekakte.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek na ondertekening door u van de koop- en de aannemingsovereenkomst heeft u het recht de koop- en de aannemingsovereenkomst te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in de dag na ondertekening door u van de koop- en de aannemingsovereenkomst. Wij verzoeken u een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons melden.

Wanneer u moet gaan betalen

Na ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen, waarop wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal

mogelijkheden:

1. als u "eigen geld" heeft betaald u de factuur;
2. heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u niet. U maakt dan gebruik van het recht op uitstel van betaling, zoals dat ook in de koopakte staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden 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 de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. 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.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldgever;
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt.

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.

De Vereniging Van Eigenaars

Het appartementen gebouw wordt door middel van een zogenaamde "akte van splitsing" door de notaris verdeeld in appartementsrechten. In de splitsingsakte, met de bijbehorende tekening, wordt

onder meer de eigendom verhouding in het appartementen gebouw geregeld. Als koper van een appartement wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht. De eigendom van het gehele appartementengebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk, daarnaast heeft iedere eigenaar het exclusieve gebruiksrecht van een privé gedeelte (appartement) en het mede gebruiksrecht van de gemeenschappelijke algemene ruimten, hierbij kunt u onder meer denken aan de hoofdentree, het lift-/trappenhuis en de galerijen.

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede eigenaars verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het appartementengebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging Van Eigenaars opgericht, waarvan iedere eigenaar automatisch lid wordt. In de wet zijn regels gegeven waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben, die ten minste éénmaal per jaar bijeen komt. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschot bijdrage (service kosten) in de begrootte gezamenlijke kosten voor onderhoud, verzekeringen, e.d. per appartement vastgesteld. Tevens wordt het bestuur en eventueel een administrateur door de ledenvergadering benoemd.

In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen, waarin de gang van zaken in het appartementen gebouw grotendeels is geregeld.

Mogelijkheden van meer- en minderwerken

Bij al onze appartementen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan standaard alternatieven, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen.

Omtrent deze mogelijke alternatieven zult u worden geïnformeerd door onze afdeling kopersbegeleiding.

Het appartement dient echter te voldoen aan het bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het project is het weglaten of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen (zoals vloeren incl. afwerking, dragende binnenwanden, leiding en/of leidingkokers, buitengevels, kozijnen, e.d.) niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard alternatievenlijst.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer het appartement gereed is krijgt u een uitnodiging om samen met onze uitvoerder uw appartement te inspecteren voor oplevering. Als extra zekerheid wordt door ons, voor de oplevering, bij de notaris een bankgarantie gesteld ter grootte van 5% van de aanneemsom.

Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en, indien de aard van de werkzaamheden dit toelaat, zo mogelijk direct door ons verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van het appartement en de eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de materialen waarmee het appartement is gebouwd nog kunnen gaan "werken".

Als gevolg van droog- of verhardingskrimp kunnen haarscheurtjes ontstaan in stukadoorswerk, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine onvolkomenheden kunnen nooit voorkomen worden.

Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan.

De bankgarantie vervalt drie maanden na oplevering van uw woning, tenzij u schriftelijk aan de notaris meedeelt de bankgarantie te willen handhaven, omdat u meent dat er nog gebreken bestaan die u binnen drie maanden na oplevering bij ons heeft gemeld en welke gebreken nog niet zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

Wijzigingen

Deze verkoopdocumentatie van dit project is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, etc. De op de tekening ingeschreven maten zijn "circa"-maten. De in deze brochure weergegeven 'artist-impressie' geeft slechts een impressie van de te bouwen appartementen, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend.

Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement; deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, echter wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koop-/aannemingsovereenkomst staat vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

SWK

De appartementen worden gebouwd onder de garantie- en waarborgregeling van het SWK welke een garantie geeft op de afbouw en op de kwaliteit.

De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de

bouw, het appartement toch wordt afgebouwd en dat zonder meerkosten voor de verkrijger.

De kwaliteitsgarantie geeft de verkrijgers de zekerheid dat de appartementen aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen en ook na de oplevering blijven voldoen.

Bij de aankoop van een appartement in dit plan ontvangt de verkrijger een exemplaar van de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht.

Tot slot

Tenslotte vragen wij nog uw aandacht voor het volgende:

- heeft u een inboedelverzekering?
- heeft u een WAP oftewel een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering als Particulier?
- als u gehuwd bent en kinderen heeft, verdient het aanbeveling een verzekering op het leven van u of uw partner af te sluiten, want door het wegvallen van vader of moeder kunnen aanzienlijke extra kosten voor het gezin ontstaan.