



Verkoopinformatie Droom3

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De prijzen van de woningen zijn vrij op naam, wat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid in de koop-/aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw
- Honoraria van architect en overige adviseurs
- Notariskosten voor de splitsingsakte en leveringsakte
- Makelaarscourtage c.q. verkoopkosten
- Eenmalige aansluitkosten van water, elektra, stadsverwarming en riolering
- Bouwvergunning
- Legeskosten
- Kosten kadaster
- Verzekering tijdens de bouw
- Omzetbelasting (BTW)
- Garantiecertificaat

Niet inbegrepen zijn:

- Financieringskosten o.a. afsluitprovisie hypothecaire geldlening
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Rentekosten
- Entreekosten telefoon en kabeltelevisie
- Kosten met betrekking tot koperskeuze - opties

HET TEKENEN VAN DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het (in termijnen) betalen van de v.o.n. prijs van uw woning. De koop-/aannemingsovereenkomst is gesplitst in twee delen. De koopovereenkomst sluit u af met de Alliantie Ontwikkeling bv die zich verplicht aan u de grond te leveren. De aannemingsovereenkomst sluit u af met Bouwbedrijf Noordersluis die zich verplicht de woning aan u te leveren.

Nadat de overeenkomsten door u als koper en respectievelijk door de Alliantie Ontwikkeling bv en Bouwbedrijf Noordersluis als verkopers zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Een origineel exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Tevens wordt het garantiecertificaat bij Woningborg aangevraagd. Dit certificaat wordt dan binnen circa drie weken rechtstreeks aan u toegezonden.

UW BUDGET EN FINANCIERING

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk, keuken, e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren.

WANNEER MOET U GAAN BETALEN

De koop-/aannemingsovereenkomst wordt gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. Na de eigendomsoverdracht bij de notaris (zie hierna) en telkens wanneer de bouw zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van Noordersluis een verzoek tot betaling. De originele factuur stuurt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw hypotheekverstrekker. Deze zorgt voor de betaling.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" die bij de notaris wordt ondertekend.

Wanneer de notaris alle stukken gereed heeft en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, neemt hij contact met u op voor het maken van een afspraak. Vóór de overdracht stuurt de notaris u een afrekening. Op deze afrekening staat het totale, op die datum verschuldigde bedrag, inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de grond en vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- depotbedrag Vereniging van Eigenaars (indien van toepassing).

OPLEVERINGSPROGNOSE

Tijdens de bouw wordt u door de Alliantie Ontwikkeling door middel van informatiebulletins op de hoogte gehouden van de vorderingen op de bouwplaats en de verwachte periode van oplevering. Omdat naast de planning ook weersfactoren en andere bouwrisico's een rol spelen, kan deze opleveringsprognose te allen tijde, zelfs tot twee weken voor de oplevering, worden bijgesteld. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan de datum van leegkomen variabel te stellen. Ook bij het opzeggen van een huurwoning wordt u aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af alvorens u definitieve maatregelen treft.

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld.

OPLEVERING

Circa 15 dagen voor de oplevering vindt een voorbezichtiging van uw woning plaats, de zogenaamde schouw. U inventariseert samen met de aannemer wat er nog moet gebeuren voordat uw woning gereed is. Vervolgens zet de aannemer de laatste puntjes op de i. De oplevering is de feitelijke overdracht van uw woning. Er wordt een rapport opgemaakt: het Proces Verbaal van Oplevering. Omdat in een relatief kort tijdsbestek veel bouwkundige en technische zaken beoordeeld worden, is het aan te bevelen dat u zich hierin laat bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld door een inspecteur van Vereniging Eigen Huis.

DE 5%-REGELING

De wettelijke regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning en de gebreken geconstateerd binnen drie maanden na de oplevering snel verholpen te krijgen. Voor de oplevering van uw woning dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een depot bij de notaris zeker gesteld. Het depot valt drie maanden na de oplevering vrij, tenzij u binnen deze termijn heeft aangegeven dat het depot, in verband met een nog niet verholpen gebrek, dient te worden gehandhaafd.

ONDERHOUDSPERIODE

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht treden, zoals een kraan die gaat lekken of een afvoer die verstopt blijkt. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in werking.

De WONINGBORG garantie van uw woning gaat drie maanden na de oplevering in.

EEN HUIS MET GARANTIE

Om deze extra zekerheid te kunnen geven is Bouwbedrijf Noordersluis aangesloten bij Woningborg. Als u een huis met woningborg garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan bij Woningborg en de afgifte van het woningborg waarborgcertificaat verplicht Bouwbedrijf Noordersluis zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is zes jaar van kracht. Op onderdelen is dit korter (zie Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2010 brochure);
- De tekst van de koop- en de aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met de richtlijnen van het model van Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning kan een verzoek tot onafhankelijke bemiddeling bij Woningborg aangevraagd worden.
- Afbouwgarantie.
- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van de Woningborg Garantie vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet-bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de ondernemer zijn aangebracht zoals:
 - Infrastructuur;

- Erfafscheidingen;
- Terrassen, paden en inritten, waterkering;
- Groenvoorzieningen.

MEER EN MINDERWERK

Voor uw wensen binnen de woning wordt u uitgenodigd door de kopersbegeleider van Bouwbedrijf Noordersluis. Tijdens dit gesprek worden de standaard koperskeuzelijst en uw eventuele individuele wensen met u besproken.

Na het gesprek met de kopersbegeleider kunt u de showrooms voor sanitair, tegelwerk en de keuken bezoeken. Om uw bezoek aan de showrooms georganiseerd te laten verlopen en er zeker van te zijn dat er een adviseur voor u beschikbaar is, verzoeken wij u vriendelijk de uitnodiging af te wachten.

Nadat u uw keuzes heeft gemaakt stuurt Bouwbedrijf Noordersluis, aan de hand van de koperskeuzelijst en de aan u uitgebrachte offertes, een totaalbevestiging. Aan de hand van de door u opgedragen keuzeopties zal Bouwbedrijf Noordersluis u dan overeenkomstig de woningborg regeling een factuur sturen.

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met alle individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet mogelijk alle verzoeken te honoreren. Dit heeft als reden dat uw woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen.

DE KLEINE LETTERTJES GROOT GESCHREVEN

- De verkoper behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke, architectonische en/of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper. Deze genoemde wijzigingen worden middels errata aan u kenbaar gemaakt.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht en de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen geven een impressie. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking zullen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- De inrichtingsvoorstellen geven een impressie. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- De aangegeven nummers zijn de bouwnummers; de huisnummers en de straatnamen worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- De op tekening ingeschreven maten zijn circa-maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij inrichting de maten ter plaatse op te nemen.
- Situatietekening(en) geldt c.q. gelden alleen voor de erfgronden van de kavel.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening(en) met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
- Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de tekeningen en de technische omschrijving is de technische omschrijving bindend.

de Alliantie Ontwikkeling bv en Bouwbedrijf Noordersluis
Huizen, februari 2015