

ALGEMENE INFORMATIE 30 WONINGEN HELDENHOF TE EMMEN

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De totale koopsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten (excl. meerwerken);
- honoraria van architect, constructeur en overige adviseurs;
- notaris honorarium inzake transportakte;
- verkoopkosten;
- de kosten t.b.v. kadastrale inmeting;
- de aansluitkosten ten behoeve van de nutsvoorzieningen;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

Niet bij de koopsom inbegrepen, zijn de kosten die te maken hebben met het eigendom, de financiering en het bewonen van de woning, zoals:

- de kosten verbonden aan het afsluiten van een hypothecaire lening;
- eventuele rente tijdens de bouw;
- aansluit- en abonnementskosten voor de centrale antenne installatie.

Koop-/aannemingsovereenkomst

De koop-/aannemingsovereenkomst is een document waarmee de koper en de ondernemer (Geveke Bouw) met elkaar afspreken dat uw aandeel grond aan u wordt overgedragen en de woning volgens afspraken wordt gebouwd. Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs. Uw grondaandeel betaalt u bij juridische overdracht van uw perceel. De bouwkosten worden in termijnen aan u gefactureerd, afhankelijk van de voortgang van de bouw. Nadat de overeenkomst door koper en de ondernemer is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die er voor zorg draagt dat u eigenaar wordt van uw nieuwe woning.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notariële levering zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de leveringsdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van een hypotheek.

Meer- en minderwerk

Bij de aankoop van uw woning ontvangt u een overzicht van mogelijke meer- en minderwerken. Hieruit kunt u zelf een keuze maken, met dien verstande dat de stand van de bouwwerkzaamheden bepalen of het door u gewenste meer- en minderwerk nog kan worden uitgevoerd. Na wederzijdse ondertekening van de meer- en minderwerkopgave, kan het meer- en minderwerk in uitvoering worden genomen.

Hypotheek

Wellicht zal voor het bekostigen van uw eigen woning een hypothecaire geldlening aangevraagd moeten worden. Een financieel adviseur van de makelaar of van een bank kan behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypothecaire geldlening welke aan uw persoonlijke wensen voldoet.

Verzekeringen

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering zijn alle woningen door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering bent u daar zelf verantwoordelijk voor.

Prijswijzigingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Oplevering

Wanneer de woning gereed is, krijgt u vroegtijdig een uitnodiging om samen met de directievoerder uw woning te inspecteren. Bij deze oplevering kunt u zich laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Tijdens de oplevering worden eventuele gebreken vastgesteld in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten worden normaliter binnen enkele weken in overleg met u als koper afgewikkeld. Als u aan uw verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na oplevering tevens de sleutels van uw woning.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Kort samengevat komt dit op het volgende neer.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Keurmerk GarantieWoning

De producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB hebben in samenwerking met Vereniging Eigen Huis eind 2010 de Stichting GarantieWoning opgericht. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze woningen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst alsmede de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen.

De SWK Garantie- en waarborgregeling, de geschillenbeslechting en de gehanteerde overeenkomsten voldoen aan de criteria van de Stichting GarantieWoning. De Stichting GarantieWoning heeft dan ook per 1 januari 2011 het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend.

Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van een woning met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's in geval de ondernemer in gebreke blijft.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Bouwbesluit

In 1992 is door de overheid het Bouwbesluit ingevoerd om te komen tot het uniformeren van de bouwvoorschriften. Met dit besluit wordt aan de gemeenten niet langer de bevoegdheid toegekend tot het stellen van nadere eisen. Verder zijn in het Bouwbesluit de 'functionele eisen' zoveel mogelijk omgebouwd tot 'prestatie eisen'. Dit heeft tot gevolg dat niet langer de weg waarlangs bouwtechnisch kwaliteit wordt bereikt, maar de prestatie door de constructie en gebruikte materialen geleverd, van primair belang is.

Sinds het van kracht worden van het Bouwbesluit (1992) worden benamingen van vertrekken in de woning anders genoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Onderstaand een aantal voorbeelden van begripwijzigingen die van toepassing zijn op uw woning:

Entree	- verkeersruimte
Woonkamer	- verblijfsruimte
Keuken	- verblijfsruimte
Toilet	- toiletruimte
Trapopgang	- verkeersruimte
Overloop	- verkeersruimte
Slaapkamer(s)	- verblijfsruimte
Badkamer	- badruimte

Wijzigingen voorbehouden

De informatie in dit document en de overige verkoopstukken is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het vorenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer (Geveke Bouw) is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde en kwaliteit van het woning; deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Bovenstaande geldt ook voor de plaats, afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, aansluitpunten elektra, sanitaire aansluitpunten, afzuigpunten van de ventilatie e.d. Deze onderdelen zijn zo goed als mogelijk op de tekeningen aangegeven maar kunnen echter bij de verdere uitwerking om installatietechnische of constructieve redenen wijzigen. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden. Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopstukken zullen uiteraard worden gemeld.

De flyers en verkoopbrochures maken geen onderdeel uit van de verkoopstukken maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en woningen te geven. Hier kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. De in de flyer en verkoopbrochure opgenomen plattegronden, perspectieftekeningen, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen, ruimtetestaat, kleur- en materiaalstaat en de technische omschrijving.

De maten op de tekeningen zijn "circa-maten". Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegrond zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

Parkeerterrein en Vereniging van Eigenaren (VvE)

Mandelig terrein

De binnenzijde van het plangebied bestaat uit een mandelig parkeerterrein. Dit betreft alle verhardingen die niet op de kavels liggen waaronder ook de voetpaden, het groen, terreinverlichting, riolering etc. Zie hiervoor tevens de situatietekening. Alle 30 eigenaren van de woningen van het totale plan hebben een één/dertigste (1/30ste) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak. Al deze eigenaren zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het totale onderhoud van het gehele mandelig parkeerterrein. Hiervoor zal apart een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. De maandelijkse bijdrage is geheel afhankelijk van de afspraken die gemaakt worden (met name ten aanzien van het onderhoud e.d.).

Voor de aansluitingen van de terreinverlichting en de slagbomen zal een elektriciteitsaansluiting met meter gerealiseerd worden. Het verbruik hiervan en de totale onderhoudskosten worden verrekend met alle eigenaren. Bovengenoemde zal notarieel nader uitgewerkt en vastgelegd worden in de algemene akte en de aktes van levering.

Het achterpad van de woningen met bouwnummers 19 t/m 22 behoort niet tot het mandelig parkeerterrein. Voor deze woningen wordt ten behoeve van dit achterpad notarieel een erfdienstbaarheid in de aktes van levering opgenomen.

Het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Dit wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de VvE. Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaren. De mogelijkheid bestaat om de administratie uit te besteden aan een administratief beheerder. Tevens bestaat de mogelijkheid om ook het technisch beheer bij een beheerderskantoor onder te brengen. De administrateur kan een concept begroting/VvE-bijdrageberekening opstellen en deze ter voorstel aan de vergadering voorleggen.

Het onderhoud, reparaties en dergelijke worden aan het bestuur toevertrouwd. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijkse bijdragen van de eigenaren). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is vaak een vraagbaak voor de eigenaren bij reparaties en eventuele veranderingen aan het mandelig parkeerterrein.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken met betrekking tot parkeerterrein en het beheer en onderhoud besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening van het afgelopen boekjaar. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen van de VvE berekend en dienen deze maandelijks betaald te worden. De financiële stukken dienen voor 1 juli in een algemene ledenvergadering besproken te worden.

De eerste vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de ondernemer (Geveke Bouw).

Parkeren

De eigenaren van de woningen die geen parkeerplaats op de kavel krijgen (bouwnummers 13, 14, 15 en 19 t/m 22) hebben het **exclusieve recht** om te parkeren op de parkeerplaats met het nummer dat correspondeert met het bouwnummer van de betreffende woning. Alle overige woningen hebben op de eigen kavel een parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen in het plangebied zijn bedoeld voor bezoekers.