



AANKOOPINFORMATIE

Wonen in de Generaal

“Een grote stap; je eigen appartement in De Generaal”



INLEIDING

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement in De Generaal. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van het appartement hoef je jezelf geen zorgen te maken.

De bouw en controle daarop zijn bij Aannemingsbedrijf van Agtmaal B.V. (Volkerwessels onderneming) in goede handen. Alle kennis van zaken, ruime ervaring en een uitstekende organisatie worden ingeschakeld om je straks optimaal woongenot te geven in het door jouw gekozen appartement.

WAT KAN HET VERKOOPTTEAM VOOR JOU BETEKENEN?

Uiteraard roept de eventuele aankoop veel vragen op. Wij beseffen dat je zoveel mogelijk antwoorden wenst voordat je definitief beslist. Daarom kan je het appartement van je keuze, mits deze nog beschikbaar is, vrijblijvend reserveren. Binnen de afgesproken optietermijn wordt je in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over het appartement, de woonomgeving, de aankoopprocedure, planning e.d. De makelaars van het verkoopteam De Generaal kunnen je, voordat je tot de aankoop van je nieuwe appartement wilt overgaan, uitgebreid informeren over de gang van zaken met betrekking tot de eventuele verkoop van je huidige appartement en je, indien je dit wenst, ook laten begeleiden bij de af te sluiten hypotheek.

Heb je de beslissing genomen om het appartement te kopen, dan zal door de makelaar een separate koop-/aannemingsovereenkomst worden opgemaakt, te weten:

- een koopovereenkomst voor de aankoop van het appartement (PK76 B.V.) en;
- een aannemingsovereenkomst (Aannemingsbedrijf van Agtmaal B.V.) voor de realisatie van je appartement overeenkomstig de modelovereenkomst van Woningborg. Hierover later in deze aankoopinformatie meer.

Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verboden. Dit betekent dat, mocht in een uitzonderlijk geval één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, feitelijk beide overeenkomsten worden ontbonden.

KOOPAKTE - ADMINISTRATIE

KOOPSOM "VRIJ OP NAAM" (V.O.N.)

De koopsom van een appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten- respectievelijk appartementsrechtkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium en de kosten van overige betrokken adviseurs;
- Notarishonorarium inzake de levering van je appartement;
- Kadastrale uitmeting;
- Kosten (omgevings)vergunning/ gemeentelijke leges de bouw betreffende;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Aansluiten op water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- Gebruiksklare verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (Warmte Koude Opslag);
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

NIET IN DE KOOPSOM BEGREPEN ZIJN KOSTEN ZOALS:

- Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering (afsluit-, bemiddelings-, taxatiekosten) en/of kosten van (notarieel) onderzoek in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme);
- Notarishonorarium inzake het vestigen van een hypotheek;
- Rente tijdens de bouw;
- Gemeentelijke heffingen (OZB/waterschapslasten) vanaf het moment van levering;
- Kosten aansluiting internet, (kabel) televisie en/of (vaste) telefonie;
- Kosten voor het op naam zetten van de verbruiksmeters van de NUTS aansluitingen;
- Heffingen voorvloeiende uit overheidsmaatregelen.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de koopprijs en verplicht de verkoper (PK76 B.V.) zich tot levering van het appartement. Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de (termijnen van de) aanneemsom en verplicht Aannemingsbedrijf van Agtmaal B.V. zich tot de bouw van jouw appartement. Nadat

je deze koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst (eventueel digitaal) hebt ondertekend, ontvang je binnen enkele dagen bericht dat deze overeenkomsten door de verkopers zijn medeondertekend. Van beide overeenkomsten wordt een kopie naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden. De volledig getekende aannemingsovereenkomst wordt verstrekt aan het garantie-instituut, in verband met de afgifte van het garantiecertificaat.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht van het appartement (met de daarop te bouwen appartement) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Tijdig voor de datum van het notarieel transport ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van je geldgever en welk bedrag (tijdig) aan de notaris overgemaakt dient te worden. Bij de berekening van het bedrag, dat je zelf moet betalen, gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht(transportakte) van het appartements van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening, die je van de geldgever ontvangt.

WANNEER START IK MET BETALEN?

Zodra je naar de notaris gaat voor het passeren van de leveringsakte en de bouw is nog niet begonnen, betaal je de koopsom van het appartement. De aanneemsom betaal je vervolgens in termijnen vanaf het moment dat de bouw start.

De notaris verzorgt bij het passeren van de leveringsakte de betaling van alle tot opdat moment verschuldigde termijnen en eventuele rente. Na de start van de bouw en zodra een bepaald punt in de bouw bereikt is, ontvang je van de aannemer een factuur, die je vervolgens binnen 2 weken dient te betalen. Je kunt betalen uit eigen middelen of de factuur doorsturen aan jouw hypotheekverstrekker. Als het passeren van de leveringsakte bij de notaris heeft plaatsgevonden, zal de hypotheekverstrekker zorg dragen voor betaling.



MEER- EN MINDERWERK

Eén van de voordelen van een nieuwbouwappartement is de mogelijkheid om wijzigingen in het door jouw gekochte appartement aan te brengen. Je kunt je persoonlijke wensen aan de kopersbegeleider van de aannemer kenbaar maken. Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement, c.q. het moment van opdrachtgeven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen en eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn niet alle wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

BELASTINGVOORDEEL

Alle kosten in verband met de financiering van je appartement zijn, mits je aan de voorwaarden daarvoor voldoet, fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten.

OPLEVERING

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, een indicatie van de periode waarin je appartement naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. De aannemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van het appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Als het (hard)vriest, kan er niet worden gemetseld, als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. Wanneer het appartement gereed is, krijg je van de aannemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer het appartement te inspecteren.

Bij deze externe oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Als je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als

laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvang je tevens de sleutels van het appartement (juridische oplevering). Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2021

WONINGBORG GARANTIE

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe appartementen 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 Woningborgcertificaat. Woningborg geeft jou 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 JOU?

Als je een huis met Woningborg-Garantie koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement 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 modelaannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou 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 het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen. Let op: het Woningborg-certificaat moet je in bezit hebben, voordat je 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 je 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 APPARTEMENT

Het gebouw wordt in de notariële akte gesplitst in appartementen. Onder een appartement wordt verstaan: een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartement. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het hele gebouw.

Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het



gebouw voor gezamenlijk gebruik is bedoeld (met zijn huisgenoten), mag gebruiken. Denk hierbij aan de gemeenschappelijke entrees en gangen, de fietsenstalling en natuurlijk de groene binnentuin. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementen is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendommen voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Ook bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaars/ bewoners.

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. Het doel van de vereniging van appartementseigenaren 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 en de lift.

De Vereniging van Eigenaren heeft – net als andere verenigingen – een bestuur en een ledenvereniging. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van de appartementseigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de Vergadering van Eigenaren worden dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + 1) 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 de kosten voor het 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 eigenarengemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaren, tenminste eenmaal 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 op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement van splitsing. De bestuurder wordt door de eigenaar benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.

Een zeer belangrijke taak van de bestuurder 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 e.d. - wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De bestuurder zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

OPENBAAR GEBIED

De indeling en inrichting van het openbaar worden aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens en gelden als indicatief. PK76BV is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.



Stappenplan bij de AANKOOP VAN JE WONING

Je allereerste contact is met de makelaar. Je gaat in gesprek met één van de makelaars die in opdracht van PK76 B.V. de appartementen binnen De Generaal als project verkopen. Op het moment dat je de verkoopinformatie van het project ontvangt, krijg je niet alleen een set verkooptekeningen, maar ook de technische omschrijving en de bijbehorende contractstukken. Op dit moment wordt - afhankelijk van het moment van aankoop - ook de Keuzelijst Ruwbouwopties aan je overhandigd. Op deze lijst staan alle opties weergegeven die meegenomen worden in de ruwbouw en zodoende in een vroegtijdig stadium bij ons bekend moeten zijn, Wat - nu we al aan het bouwen zijn - eigenlijk direct is, dus bij aankoop van het appartement van jouw keuze.

DE 6 STAPPEN DIE JE MOET DOORNEMEN VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

1. **Oriëntatie**
 - Verkoopgesprek bij de makelaar
 - Overhandiging Keuzelijst Ruwbouwopties
2. **Aankoop**
 - Ondertekenen koop-/aannemingsovereenkomst
3. **Opties en afwerking**
 - Gesprek met Stefan Martens - maatwerk in interieur advies
 - Gesprek met de kopersbegeleider
 - Bezoek showroom, keuken en sanitair/tegelwerk
4. **Notariele transport**
 - Passeren akte van levering
 - Totale bouwsom in termijnen voldoen
5. **Bouw en nieuwsvoorziening**
 - Tijdens de bouw blijft u op de hoogte via 'hoomctrl'
 - Kijkdag(en) op de bouw
 - Vooroplevering van de woning
6. **Aangenaam wonen**
 - Passeren akte van levering
 - Totale bouwsom in termijnen voldoen

Zodra je definitief een keuze hebt gemaakt voor het appartement van jouw dromen, onderteken je een koop-/aannemingsovereenkomst. Als je jouw handtekening hebt gezet, begint eigenlijk allemaal pas echt. In een volgende stap ga je het gesprek aan met één van onze kopers begeleiders. Maar ook stellen wij je voor aan Stefan Martens, die samen met jou aan de slag gaat met de plattegronden en de inrichting van je appartement. Een personal designer met impact die je meeneemt in de (on)mogelijkheden om jouw nieuwe huis om te toveren in jouw nieuwe thuis. Maar je ontvangt van onze keuken- en badkamerpartners ook een uitnodiging om naar de showroom te komen om jouw ideale keuken samen te stellen, of om het sanitair en tegelwerk uit te kiezen. De plaats van het sanitair heb je eerder al bepaald door de 'Keuzelijst Ruwbouwopties' in te vullen.

In een persoonlijk gesprek met onze kopersbegeleider wordt uitleg gegeven over ons kopersportaal 'Hoomctrl' (uit te spreken als Home Control). Je ontvangt hiervoor unieke inloggegevens. Als je de eerste keer inlogt op Hoomctrl, wordt je automatisch gekoppeld aan jouw appartement. Tijdens de gesprekken met onze kopersbegeleiders worden alle opties van de Keuzelijst Afbouwopties met je besproken en doorgenomen. Per optie is aangegeven wanneer je uiterlijk een keuze dient te maken in verband met de sluitingsdatum. Je geeft je keuzes eenvoudig door via Hoomctrl, maar dit kan natuurlijk ook tijdens één van de gesprekken met je kopersbegeleider.

Omdat de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervuld, kan nu het notariële transport plaatsvinden. Mits ook jouw financiering definitief is geregeld. Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van een appartement wordt overgedragen aan jou als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. De totale bouwsom voldoe je in termijnen rechtstreeks aan Van Agtmaal B.V.

Je kunt gedurende het gehele proces te allen tijde inloggen op jouw persoonlijke account in Hoomctrl. Hier staat jouw complete bouwdoos 24/7 voor je klaar. Jouw bouwdoos bestaat uit onder andere de verkooptekeningen en de door jou gekozen opties. Ook vind je hier nieuwsberichten rondom de voortgang van de bouw van jouw appartement en de status van het project als geheel. Je kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan één van onze kopersbegeleider, hiermee houden we de lijnen lekker kort en ontvang je ook snel(ler) een antwoord op jouw vragen. Tot slot - als we eenmaal klaar zijn - ontvang je van ons de sleutel van jouw nieuwe domein.



 **maas-jacobs**
Vastgoed

 **SDK Vastgoed**

www.wonenindegeneraal.nl

  