

 **POST
BREDA**

EST 1950



Exclusief
Wonen met
rijke **historie**



Aankoopinformatie

Inleiding

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement in POST Breda. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van de woning hoef je jezelf geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn bij Aannemingsbedrijf van Agtmaal BV (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 woning.

Wat kan het verkoopteam 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 de woning, de woonomgeving, de aankoopprocedure, planning e.d. De makelaars van het verkoopteam POST Breda (Patricia, Bart en Pascal) kunnen je, voordat je tot de aankoop van je nieuwe appartement/appartementsrecht wilt overgaan, uitgebreid informeren over de gang van zaken met betrekking tot de eventuele verkoop van je huidige woning of appartement en je, indien je dit wenst, ook laten begeleiden bij de af te sluiten hypotheek.

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

- een koopovereenkomst

voor de aankoop van het appartementsrecht en ontwikkeling van je woning (PK76 B.V.) en;

- een aannemingsovereenkomst (Aannemingsbedrijf van Agtmaal) voor de realisatie van je woning overeenkomstig de modelovereenkomst van Woningborg. Hierover later in deze aankoopinformatie meer.

Om ervoor te zorgen dat het appartement, conform verstrekte verkoopinformatie, aan je wordt opgeleverd, zijn de twee overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbonden. Mocht in een uitzonderlijk geval één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, dan worden feitelijk beide overeenkomsten ontbonden.

Koopakte – administratie

Koopsom “vrij op naam” (v.o.n.)

De koopsom van een appartementsrecht is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een appartementsrecht 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 appartementsrecht;
- 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 aangaan van de koopovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de koopprijs en verplicht verkoper (PK76 B.V.) zich tot levering van het appartementsrecht/ (uit) ontwikkeling van je appartement. Door het aangaan van de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de (termijnen van de) aanneemsom en verplicht Aannemingsbedrijf van Agtmaal (hierna: de aannemer) zich tot de bouw van je appartement. Nadat je deze koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst (eventueel digitaal) hebt ondertekend, ontvang je binnen enkele dagen bericht dat de aktes door verkoper zijn medeondertekend. Van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten wordt een afschrift 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 appartementsrecht (met de daarop te bouwen appartement) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Tijdig voor de datum van 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 appartementsrecht 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 appartementsrecht. 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 op dat 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 nieuwbouwwoning is de mogelijkheid om wijzigingen in het door jou gekochte woning aan te brengen. Je kunt je persoonlijke wensen aande kopersbegeleider van de aannemer. ... 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 de woning, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient de woning te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn niet alle wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de

koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

Belastingvoordeel

Alle kosten in verband met de financiering van je woning 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 woning naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. De aannemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning 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 de woning gereed is, krijg je

van de aannemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer je woning/ het appartementsrecht 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 je woning (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 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 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 woningborggarantie 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 woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg 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 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 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 je in bezit hebben, voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de woningborggarantie?

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.

Appartementsrecht

Het gebouw wordt in de notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht 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 appartementsrecht. 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, ook wel je eigen appartement en de hierbij behorende berging in de kelder van POST Breda. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom en 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 lid van de

Vereniging van Eigenaren van POST Breda. Dit is wettelijk zo geregeld. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren. Ook de eigenaar / eigenaren van de (commerciële) plint heeft zitting in de Vereniging van Eigenaren. De Vereniging van Eigenaren heeft - net als andere verenigingen - een bestuur en een ledenvereniging.

Wat zijn die gemeenschappelijke belangen? Van gemeenschappelijk belang zijn in de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dit betekent bijvoorbeeld dat het bijhouden van het binnen en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen, liften en buitengevel plus het onderhoud van de binnentuin en het groen dat op diverse plaatsen op dakterrassen en aan voiles (ter plaatse van type Kroon) wordt gerealiseerd. Op basis van de begroting - een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld- wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. Een overzicht met een indicatie van de servicekosten per appartement is bij start verkoop beschikbaar.

Vereniging van eigenaren

Appartementsrecht

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten.

Onder een appartementsrecht 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 appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele appartementengebouw.

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 het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Voorts 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 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 geleverd 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 eigenaren gemeenschappelijk 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.