

KOPERSINFORMATIE



Villa Veda

November 2024

Inleiding en algemene informatie

De beslissing tot de aankoop van een appartement is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De aannemer bouwt uw appartement namelijk met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van BouwGarant. Bovendien worden daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

Voor deze appartementen is door de garantie plichtige ondernemer een waarborgcertificaat aangevraagd conform de BouwGarant regeling. De bij deze regeling behorende brochure dient voor het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de bouwondernemer.

Planuitleg

Deze appartementen staan bekend onder de naam Villa Veda.

Een huis met BouwGarant Garantie

Om extra zekerheid te kunnen geven is de bouwondernemer aangesloten bij BouwGarant. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid enz. Daarnaast worden kopers van nieuwbouwwoningen/appartementen beschermd tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het BouwGarant wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis onder BouwGarant-garantie worden verkocht en ontvangt de koper, voordat het transport bij de notaris plaatsvindt, het waarborgcertificaat.

Wat betekent BouwGarant voor u?

Als u een appartement met BouwGarant-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt BouwGarant voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt BouwGarant u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering (m.u.v. een aantal onderdelen zoals omschreven in de Garantie- en waarborgregeling). Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. BouwGarant waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt BouwGarant hier zorg voor.
- bouwondernemingen die bij BouwGarant zijn ingeschreven, zijn verplicht om een door BouwGarant opgesteld model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u 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 BouwGarant hierin bemiddelen.

Kijk voor volledige informatie over BouwGarant op www.bouwgarant.nl

Wat valt niet onder de BouwGarant-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de BouwGarant regeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de Bouwgarantregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en aanneemsom. VH Ontwikkel B.V. verplicht zich door medeondertekening van de koopovereenkomst tot het leveren van de grond (het appartementsrecht) en het bijbehorende bouwplan. Aannemersbedrijf Van den Brandhof B.V. verplicht zich door de medeondertekening van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van het appartement, inclusief de om het gebouw liggende tuin en parkeerplaatsen etc. Nadat de overeenkomsten zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden door LinQ Makelaardij naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. De notaris maakt met u een afspraak voor de datum van levering. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit inclusief de eventueel bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de (eventueel noodzakelijke) hypotheekakte(n);
- De afsluitkosten van de hypotheek.

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 moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht,
- De hypotheekakte.

Vrij op naam

De koopsom van het appartement is Vrij Op Naam (V.O.N.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Overdrachtsbelasting;
- Sloopkosten c.a. bestaande opstallen;
- Kosten bouwrijp maken;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten;
- legeskosten;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten voor water, riool en elektra;
- Verzekering tijdens de bouw;
- Kosten van het garantiecertificaat (BouwGarant);
- BTW (21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw appartement zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake uw hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de contractdatum.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- Abonnee-/aansluitkosten glasvezelaansluiting (internet, televisie, radio en telefoon)
- Kosten eventueel meerwerk;

Kadaster

Bij de overdracht bij de notaris wordt de exacte kavelgrootte door het Kadaster bepaald (van toepassing bij de appartementen op de begane grond).

Wanneer moet u de aannemer gaan betalen?

Na de ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot u van Aannemersbedrijf Van den Brandhof een factuur ontvangt waarop de termijn(en) in rekening wordt gebracht:

1. Indien u over voldoende 'eigen geld' beschikt betaalt u de factuur uit eigen middelen.
2. Heeft u een hypotheek afgesloten of onvoldoende 'eigen geld' heeft, dan wordt de betaling verricht vanuit het hypotheekdepot.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van Aannemersbedrijf Van den Brandhof een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt. Vanaf het tekenen van de akte van levering bij de notaris betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen 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.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een woning of appartement het opnemen van een hypotheek nodig zijn. Omdat dit specialistisch werk is adviseren wij u daarvoor een financieel (hypotheek) adviseur in de arm te nemen. De Hypotheker Soest kent het project en is u graag van dienst. Het is sowieso verstandig vooraf een check naar de financiële haalbaarheid uit te voeren. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

Koperskeuze (meer- en minderwerk)

Tot de overeenkomst behoort een kopers keuzelijst waarmee het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van het appartement nader kan worden bepaald tegen de daartoe te bepalen prijzen. De koper krijgt de gelegenheid zijn persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de datum van ondertekening van de aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuze die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door de aannemer sluitingsdata bepaald.

In de badkamer en het toilet van het appartement is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de technische omschrijving is aangeduid. Voor de aankoop van wand- en vloertegels zijn stelposten opgenomen in de aanneemsom. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u, indien u dat wenst, in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet naar persoonlijke wens aan te passen.

Nadere individuele wijzigingen kunnen worden aangevraagd ter beoordeling en prijsbepaling door de aannemer. Hierbij maakt de aannemer een voorbehoud tot het afwijzen van het meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften, de stand van de bouw, voorbereiding daarvan of onderbreking van de bouw. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast en leidingkokers behoren niet tot de mogelijkheden.

Keuken

De keuken behoort niet tot de koopsom. De aannemer zal u aangeven wanneer eventuele aanpassingen in het leidingschema uiterlijk dienen te worden doorgegeven.

Om te voorkomen dat verschillende (de aannemer niet bekende) (keuken)leveranciers op de bouw rondlopen terwijl de aannemer nog de volledige verantwoordelijkheid heeft over de bouw, kan uw keuken pas na de oplevering van uw appartement worden geplaatst.

Hierop wordt een uitzondering gemaakt indien u uw keuken koopt bij NDR keukens te Lunteren, Dorpstraat 199, telefoonnummer 0318 48 66 56. Met deze leverancier heeft de aannemer afspraken gemaakt, en bij NDR is het project ook bekend. Een via NDR keukens aangeschafte keuken kan derhalve wel voor de oplevering van uw appartement worden geplaatst.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door de koper of door hem aan te wijzen derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan (met uitzondering van de hiervoor genoemde keukenleverancier).

Bouwbesluit

De hier beschreven appartementen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit dat van kracht is. De aannemer heeft de inspanningsverplichting op zich genomen om deze appartementen te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Er wordt geen certificaat verstrekt. Om te blijven voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® moet het appartement en de omgeving aan de gestelde eisen blijven voldoen. U als koper bent verantwoordelijk voor de instandhouding volgens Politiekeurmerk Veilig Wonen® voor uw eigendom. De gemeente heeft daarnaast ook een aantal verplichtingen om de woonomgeving te laten voldoen aan deze eisen.

Geen misverstanden

Dit document is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of belanghebbenden / betrokken partijen en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (errata) of een informatie brief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enige aanleiding tot verrekening.

Op het moment dat dit document werd vervaardigd, was het leidingverloop en de exacte plaats van de installaties, (afgedopte) aansluitpunten voor data, elektra, hemelwaterafvoeren en spuwverspreiders, aantal en afmetingen van de verwarmingslichamen, aanzuigroosters en ventilatieventielen nog niet volledig bekend. De op de tekeningen vermelde plaats en aantallen zijn nog indicatief, wijzigingen zijn derhalve mogelijk.

Locatie en situatieschets

De op de website afgebeelde plattegronden, gebouwtekeningen en situatieschets zijn bedoeld om een zo getrouw mogelijke indruk te geven van de ligging en situering van het bouwplan. Deze vormen echter geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Ook de inrichting van de tuin geeft een zo getrouw mogelijk impressie. Desondanks dient u er rekening mee te houden dat deze nog kan wijzigen na het ter perse gaan van deze situatieschets.

De nummers op de tekeningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook voor alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De huisnummers worden door de gemeente Baarn vastgesteld en worden waarschijnlijk pas tijdens het bouwproces bekend.

Aanleg buitenruimte

De buitenruimte zal conform het ontwerp van Copijn Landschapsarchitecten worden aangelegd en in eigendom komen van de VvE. Op het parkeerterrein krijgt ieder appartement een eigen, privé parkeerplaats.

Er wordt een tweetal laadinstallaties geplaatst waarbij in het totaal 4 elektrische of hybride auto's (tegelijk) kunnen laden. De elektra voor deze installaties wordt geleverd door de VvE. De kosten voor het opladen worden door de VvE aan de desbetreffende eigenaar in rekening gebracht.

Artist Impressions

De artist impressions (perspectieftekeningen) in dit document geven een impressie. Het zijn met recht "artist impressions", waarin de "artist" zich soms wat artistieke vrijheden heeft gepermitteerd. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Voor de tuinaanleg en de inrichting geldt hetzelfde. Aan deze impressies kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw. Hoogtematen worden aangegeven vanaf dit peil. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van het appartement niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden om problemen met de door de bewoner aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen.

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog enigszins wijzigen.

De tekeningen zijn hetzij op schaal getekend hetzij in verhouding. In de praktijk komt het voor dat kopers van de verkooptekeningen maten gaan opnemen om bepaalde zaken vroegtijdig te bestellen die zij zelf of derden na de oplevering van hun appartement willen aanbrengen (denkt u aan b.v. keukenuitrusting, kastenwand, gordijnen). Wij raden u met klem af om van voornoemde tekeningen maatvoeringen af te halen. VH Ontwikkel B.V. noch Aannemersbedrijf Van den Brandhof B.V. zijn aansprakelijk voor de gevolgen wanneer u toch besluit op basis van afmetingen uit de verkooptekeningen bestellingen of aannames te doen. U kunt het beste de maten inmeten op de bouwplaats in uw eigen appartement, zo voorkomt u de meeste kans op meetfouten. Voor het inmeten kunt u zich een afspraak maken met de uitvoerder van het bouwbedrijf.

Waar in deze technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: "of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemers". De op de tekeningen aangegeven kopers keuzen behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

De op de tekening aangegeven woninginventaris dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte, en is voor zover niet duidelijk in de omschrijving genoemd niet in de koopsom inbegrepen. De op de tekeningen aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen schakelaars, roosters en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij anders omschreven, geen armaturen geleverd.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd hoeveel werkbare werkdagen uitgetrokken zijn voor de bouw van uw appartement. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De appartementen worden opgeleverd in een nader te bepalen volgorde. De verkrijger kan geen rechten ontleen aan de voorgenomen volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen, wind, vorst of extreme hitte, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zult u periodiek op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de bouw. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven, hierbij geldt; hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose. Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan (circa één week) krijgt de koper de gelegenheid zijn appartement te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen. De koper mag hiervoor (voor

eigen kosten) zelf een deskundige partij meenemen. Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Mogelijk dat de aanleg van de tuin bij de oplevering van de appartementen nog niet is voltooid. Deze oplevering is namelijk mede afhankelijk van het plantseizoen.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties, zijn binnengekomen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoordelijkheid over het appartement, zodat u de inboedel vanaf die dag dient te verzekeren.

Het gebouw zelf wordt verzekerd door de Vereniging van Eigenaars. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

Energie

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Huisvuilophaalvoorziening

Voor het huishoudelijk afval zal in de voortuin, grenzend aan de openbare weg, een ondergrondse vuilopslag worden gerealiseerd. Deze wordt door of namens de gemeente Baarn periodiek geleegd.

Service en garantie

Bij het kopen van een appartement komt nogal wat kijken. Degene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders enz. enz. kunnen een en ander danig onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Dit document is daar een voorbeeld van. Maar er is meer:

- Zoals de kopersmap; een speciaal ingerichte ordner voor vrijwel al uw documenten die u tijdens het bouwproces ontvangt.
- In die ordner past de keuzemap. Daarin is onder andere de kopers keuzelijst opgenomen, waardoor u gelegenheid krijgt eventuele wijzigingen aan te brengen.
- Tevens ontvangt u voor/bij de oplevering van uw appartement de zogenaamde woonhandleiding. In die map is informatie opgenomen die nodig is om uw appartement in goede staat te houden, zoals een onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw appartement zijn gebruikt en plaatsen waar zich onstopingsstukken bevinden.

U ziet: voor Villa Veda zijn service en garantie niet-te-vergeten aspecten.

De kleine lettertjes groot geschreven

- Omdat bij het bouwen van een Villa Veda appartement nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behouden verkoper en aannemer zich het recht voor op of aan de opstallen de naar hun oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.
- Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- Alle informatie in dit document over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht, alsmede van de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening alsmede de interieurplattegronden geven een impressie. De exacte kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking en detailuitwerkingen kunnen afwijken. Voor de tuinaanleg geldt hetzelfde. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte en de grootte van het appartement (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

Schoonmaken

Het hele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Mogelijk dat de aanleg van de tuin bij de oplevering van de appartementen nog niet is voltooid. Deze oplevering is namelijk mede afhankelijk van het plantseizoen.

Oplevering

Door de aannemer zal het appartement alleen dan aan u worden opgeleverd wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan en u de akte van levering heeft getekend. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw geldverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een elektronische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van het appartement is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan BouwGarant gemeld door de aannemer.

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de verkoop van uw huidige woning / appartement doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve afspraken maakt. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld.

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. De klachten die bij de oplevering zijn geconstateerd en in het opleveringsrapport zijn vermeld, dienen binnen 3 maanden door de aannemer te worden verholpen mits de toelieferingen dit toestaan. Na de onderhoudstermijn gaat de BouwGarant-garantie in.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing, stucwerk en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om schilderwerk aan te brengen of plantwerk te verrichten zal dit in die betreffende gevallen later gebeuren. Wij verzoeken u dan ook om tot die tijd de bereikbaarheid van de nog af te werken onderdelen te waarborgen.

Garantie op technische gebreken na oplevering

Eerder in deze brochure is al omschreven wat BouwGarant inhoud.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot een 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld bij de aannemer;
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer / BouwGarant in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie (vakantieperiodes) en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Verzekering

De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. De Vereniging van Eigenaars zal er zorg voor dragen dat het appartement vanaf deze datum, verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering).

Tijdelijk verhuizen

Indien u tijdens de bouw, bijvoorbeeld in verband met de verkoop van uw eigen woning / appartement, naar een tijdelijke verblijfplaats bent verhuisd, geef dan uw NAW-gegevens door aan alle belanghebbenden. Dus de makelaar, ontwikkelaar, bouwbedrijf en kopersbegeleider.

Vereniging van eigenaren (VVE)

In een appartementengebouw koopt u een appartementsrecht. Het gebouw wordt door middel van een zogenoemde splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekening opgedeeld in appartementsrechten. In de praktijk koopt u uw eigen woning, maar een aantal delen van het gebouw, zoals de entreehal, de lift, het trappenhuis en de tuin gebruikt u samen met de andere eigenaren. De 'schil' van het gebouw, zoals fundering, muren, vloeren, ramen en dak, zijn van alle eigenaars samen. Voor onder meer het onderhoud van deze gemeenschappelijke ruimten, maar ook als in de verre toekomst bijvoorbeeld de dakbedekking vervangen moet worden, worden maandelijks servicekosten in rekening gebracht.

Het appartementsrecht houdt in dat u van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars. Deze vereniging kiest een bestuur en regelt alles wat met de algemene ruimten te maken heeft en beheert tevens de kas van de vereniging.

Holland Huis VvE Beheer B.V. zal de oprichting en inrichting van de VvE Villa Veda verzorgen en begeleiden en zal, in ieder geval de eerste 2 jaar na de oplevering, het beheer van de VvE op zich nemen. U hoeft zich in ieder geval gedurende die periode dus geen zorgen te maken over alle zaken die de VvE aangaan. Dat wordt allemaal professioneel voor u geregeld.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.hollandhuisbeheer.nl