



HET HART
VAN
NAARDEN

ANNO 2020

STADSVILLA'S • PENTHOUSES • XL APPARTEMENTEN • APPARTEMENTEN

Algemene voorwaarden

ALGEMEEN Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door onder meer gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het bouwplan. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van eventuele architectonische, bouwtechnische en constructiewijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere wensen van overheden en/of nutsbedrijven. De aannemer is tevens gerechtigd om tijdens de bouw of tijdens voorbereidingen voor de bouw wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk of gewenst blijken te zijn, mits deze wijzigingen niet in materiële mate afbreuk doen aan de kwaliteit van het bouwplan. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van kosten. De in deze brochure afgebeelde tekeningen en impressies zijn bedoeld om u een zo goed mogelijk beeld te geven van de woningen en de indelingsmogelijkheden. Deze afbeeldingen kunnen echter afwijken van de werkelijkheid. Door kopers of andere partijen kunnen geen rechten worden ontleend aan het beeldmateriaal in deze brochure. De tekeningen of visualisaties van onder andere sanitair en de keukenindelingen geven een weergave van de ruimtelijke mogelijkheden van de woningen. De getoonde meubels, sanitair alsmede (keuken)apparatuur en inrichtingen behoren niet tot de standaarduitvoering. Voor de uitvoering en specificaties verwijzen wij u naar de technische omschrijving welke beschikbaar is bij de makelaar. Bij de definitieve koop ontvangt u een kopersmap met de definitieve contractstukken waaronder tekeningen, technische omschrijving, concept-aktes

en overige aanvullende gegevens.

MAATVOERING Maten op de tekeningen zijn 'circa'-maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering is aangegeven tussen wanden, dan is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tevens kunnen als gevolg van de gekozen uitvoeringsmethode maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van de in deze brochure gehanteerde maatvoering. Eventueel afwijkende maten zullen geen reden zijn tot enige verrekening dan wel aansprakelijkheid van de initiatiefnemer. Wij adviseren om de maten ten behoeve van vloerbedekking, zonwering en dergelijke uitsluitend te bepalen na inmeting van de woning.

OPLEVERING Bij de oplevering van het gekochte dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van meer- en minderwerk) voorafgaand aan de sleuteloverdracht betaald te zijn aan de aannemer. Elk appartement wordt bezemschoon opgeleverd aan de koper en eventuele gebreken worden vermeld op het opleveringsrapport en zullen door de aannemer tijdig worden hersteld. De datum en tijd van oplevering wordt uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk meegedeeld. Werkzaamheden door de koper of derden zijn voor oplevering van het gekochte niet toegestaan.

ONDERHOUDSTERMIJN Nadat u de sleutel van de woning hebt ontvangen, gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in. Tijdens de onderhoudstermijn heeft u de gelegenheid schriftelijk te berichten of alle eerder geconstateerde opleverpunten zijn verholpen, alsmede onvolkomenheden te melden

die zijn ontstaan na oplevering die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u er rekening mee houden dat een woning wordt gebouwd uit 'levende' materialen. Dat betekent bijvoorbeeld dat in hoeken en aansluitingen van stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs, deze worden veroorzaakt door wegtrekkend bouwvocht. Daarnaast kunnen deuren gaan klemmen omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Nadat deze onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

UITVOERINGSDUUR De uitvoeringsduur van het bouwplan is ten tijde van het tot stand komen van dit verkoopbestek nog niet bekend. Voorafgaand aan en tijdens de bouw zullen een of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld.

MEER- EN MINDERWERK Het is mogelijk wijzigingen aan te brengen in de door u gekochte woning. Hiertoe zal door de aannemer een optiekeuzelijst worden opgesteld waarin verschillende keuzes en de bijbehorende verrekenprijzen worden opgenomen. Het opdragen van meer- en minderwerk zal door de kopersbegeleider van de aannemer worden gecoördineerd en door hem rechtstreeks met de koper worden afgerekend. De diverse voor dit project toe te passen bouwmaterialen zullen worden bemonsterd bij de door de aannemer aangewezen showroom. Wilt u een andere stijl of uitgebreidere uitrusting, dan biedt de showroom u ruimschoots

de keuze voor andere kwaliteitsproducten. U kunt uw woning dus geheel naar eigen smaak afwerken en inrichten. Het uitvoeren van gewenst meer- en minderwerk is afhankelijk van het stadium van de bouw en zal in geen geval mogen leiden tot vertraging van de bouw en geen aantasting van de constructie of het algemene karakter tot gevolg hebben. Werkzaamheden in of om de woning door de koper en/of derden voor het opleveren van de woning zijn niet toegestaan. Het bouwbedrijf behoudt zich het recht voor meer- en minderwerk niet te accepteren, indien de uitvoering vertraagt of als het te laat is opgegeven.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Zodra u heeft besloten een woning te kopen, gaat u een koopovereenkomst aan en geeft u tegelijkertijd aan de aannemer opdracht om de woning te laten bouwen. De koopsom bestaat daarom uit twee delen; de grond- en plankosten te betalen bij de notariële overdracht van het appartementsrecht/ de woning en de aanneemsom te betalen in nader overeen te komen bouwtermijnen aan de aannemer. Voordat u tekent zal de makelaar uitleggen wat de overeenkomsten precies inhouden.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Er wordt een vereniging van eigenaren opgericht waar elke koper lid van wordt. Deze VVE regelt de gemeenschappelijke voorzieningen van het complex, zoals de schoonmaak, onderhoud en energieverbruik van de algemene ruimtes, lift, beheer en administratie van de VVE etc. Daarnaast regelt de VVE de opstalverzekering van het gebouw en reservering voor toekomstig groot onderhoud



aan het gebouw. De kosten hiervan komen voor rekening van de vereniging. De VVE zal tevens een raming opstellen van de voorschotbedragen waaruit de gezamenlijke kosten kunnen worden betaald; de zogenaamde servicekosten. Voor oplevering van de woningen zal in de oprichtingsvergadering van de VVE de hoogte van het voorschotbedrag worden bepaald.

KOOPSOM VRIJ OP NAAM (VON) De koop- en aaneemsom van de woning is vrij op naam (v.o.n.). dit betekent dat de volgende kosten bij de prijs zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honorarium adviseurs, zoals architect, constructeur e.d.;
- notariskosten in verband met de transportakte;
- makelaarscourtage / verkoopkosten;
- kadastrale uitmeting en registratie;
- verzekering tijdens de bouw;
- gemeentelijke legeskosten omgevingsvergunning;
- btw;
- overdrachtsbelasting;
- kosten garantiecertificaat Woningborg;
- aansluitkosten voor water, riool, elektra en stadsverwarming.

Niet bij de koop inbegrepen zijn de met de financiering van de woning verband houdende kosten, zoals onder andere:

- notariskosten inzake de hypotheekakte;
- afsluitprovisie hypotheek en eventuele taxatiekosten;
- rentekosten tijdens de bouw;
- abonneekosten telefoon, internet en cai;
- gemeentelijke heffingen.

NOTARIËLE OVERDRACHT

De notariële overdracht geschiedt door middel

van een zgn. 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbiedingen. Op de transportdatum worden bij de notaris meestal twee aktes getekend, te weten:

- de akte van transport van de grond en de aannemingsovereenkomst voor de woning van aannemer aan koper;
- de hypotheekakte voor de lening welke u eventueel ten behoeve van de koop heeft gesloten.

Voor de datum van het notarieel transport zendt de notaris aan koper een afrekening waarop het verschuldigde bedrag is aangegeven; dit is inclusief de eventuele bijkomende kosten zoals:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie inzake de hypotheek.

VERZEKERINGEN Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen onder meer risico's van brand en storm.

GARANTIE EN WAARBORGREGELING

De woningen worden gebouwd onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Deze regeling geeft garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens krijgt u hiermee de zekerheid dat de woning wordt afgebouwd als bijvoorbeeld de aannemer tijdens de bouw failliet gaat. Daarnaast garandeert het Woningborg-certificaat dat de aannemer de afgegeven afbouwgaranties nakomt. Een belangrijke zekerheid voor nu en in de toekomst. Bij aankoop van de woning zal een uitgebreide brochure worden overhandigd van garantie-instituut 'Woningborg'.

VOORBEHOUD Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit door de overheid en nutsbedrijven gestelde eisen. De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen door te voeren waarvan de noodzakelijkheid blijkt tijdens de uitvoering, mits deze geen afbreuk doen aan de waarde, uiterlijk, kwaliteit en bruikbaarheid van het gebouw en de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen het recht geven tot het vragen van verrekeningen van meer- of minderkosten.

Disclaimer

Aan de inhoud van dit boek, de website van het hart van Naarden en andere uitingen en/of verkoop materialen kunnen geen rechten worden ontleend. Aan de inhoud van dit boek is met de grootst mogelijke zorg gewerkt op basis van de op dit moment bekende gegevens en beschikbare afbeeldingen. De teksten, plattegronden, maatvoering en artist impressions zijn allen indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. In de plattegronden en de artist impressions zijn enkele interieurindeling opties opgenomen. Deze kunnen worden besproken maar zijn niet standaard geleverd. Dit verkoopboek is uitdrukkelijk geen contractstuk.

De samenstellers van dit verkoopboek hebben van de rechthebbende van de interieurafbeeldingen toestemming gekregen voor het gebruik hiervan. Dit gaat om architectenbureau Kabaz en Interieurarchitect Wildenberg.

Copyright

Op de inhoud van dit verkoopboek, de website van het hart van Naarden en andere uitingen en/of verkoop materialen rust auteursrecht. Het is niet toegestaan om de inhoud ervan geheel of gedeeltelijk over te nemen zonder daarvoor schriftelijke toestemming te hebben ontvangen van het hart van Naarden.

