

kijk op
duin.nl

Duin
leven aan het strand

Boontrijk

**Algemene
aankoopinformatie**

Van harte gefeliciteerd met de aanschaf van uw nieuwe koopwoning. Het kopen van een huis is geen alledaagse bezigheid. Met deze documentatie geven wij u meer informatie over uw nieuwe woning en het proces dat u in de komende maanden doorloopt.

Koop-/aannemingsovereenkomst

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van de ondernemer en de koper vastgelegd. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen. De koper verplicht zich de koop- / aaneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomst ontvangen de ondernemer en de koper beiden een kopie; het originele exemplaar wordt aan de notaris verstrekt, die de notariële akte van levering opmaakt.

Wat omvat de koop- en aaneemsom?

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn opgenomen de koopsom en de aaneemsom. De koopsom en de aaneemsom van de woning zijn 'vrij op naam' (v.o.n.). Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemoeid, in de koop- en de aaneemsom zijn in begrepen:

- Bouwkosten
- Notariskosten voor de leveringsakte
- Verkoop- en overdrachtskosten
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Leges bouwvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, stadsverwarming, het kabel-en/of glasvezelnetwerk, het telefoonnetwerk en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat van het SWK.

De eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop-/aannemingsovereenkomst, inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor

de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. De woonadviseur kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet in de koop- / aannemingsovereenkomst begrepen.

Wat en wanneer moet u betalen?

Koopsom

De koopsom bestaat uit de grond,- ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De koopsom dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

Als u de woning koopt nadat de bouw is gestart, betaalt u bouwrente over de te betalen koopsom. Een deel van de rente, tot aan tekenen van het voorlopige koopcontract, is opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Het deel vanaf tekenen staat samen met de koopsom en de eventuele vervallen termijnen op uw eindafrekening die u krijgt van de notaris voor het tekenen van de leveringsakte.

Aaneemsom

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u elke keer, als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. De aaneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

- 1 U heeft een hypotheek afgesloten, maar u bent nog niet naar de notaris geweest voor de levering. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de leverings- en hypotheekaktes bij de notaris. U bent dan wel de in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde rente verschuldigd over de periode van het uitstel. Deze rente wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht;
- 2 U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de leveringsakte van de woningsrecht zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur met het bij uw financiering behorende formulier en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt;
- 3 U bent bij de notaris geweest voor de levering en betaalt de factuur uit eigen middelen. U maakt zelf het bedrag over naar de ondernemer.

Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

Als u de woning koopt nadat de bouw is gestart en er zijn reeds aanneemtermijnen komen te vervallen, dan betaalt u bouwrente over deze termijnen. Een deel, van de vervallen termijnen tot aan tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt opgenomen in deze overeenkomst. Het deel vanaf tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst tot aan levering staat op uw eindafrekening die u krijgt van de notaris voor het tekenen van de leveringsakte.

De notaris

De eigendomsoverdracht van uw woning vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' is gepasseerd. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt daarvoor een uiterste datum genoemd. Vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de datum van de eigendomsoverdracht zowel de leveringsakte als de hypotheekakte gepasseerd worden. Let op: u dient ook in het bezit te zijn van het SWK-certificaat. Dit certificaat ontvangt u rechtstreeks van het SWK na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Enige tijd voor het passeren van de datum van de leveringsakte ontvangt u van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent. Op deze afrekening staat ook het bedrag wat u aan eventuele hypotheek ontvangt, hoeveel daarvan op dat moment wordt uitbetaald en hoeveel bij de bank in het depot blijft. Aan extra kosten kan hierop vermeld zijn (uitgaande van een betaling vanuit een hypotheek):

- A Rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen (=bouwrente);
- B De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en kadastraal recht;
- C Hypotheek-afsluitkosten van uw geldverstrekker;
- D Eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de nota van afrekening bij de notaris blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag is meestal gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen.

Belastingdienst

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar (kunnen) zijn. Het gaat bij de hypotheek om het rentedeel van uw hypotheekkosten, de afsluitkosten en de notariskosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek is jaarlijks aftrekbaar. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

Prijsstijgingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Bewonersvereniging Noorderduin

Bij aankoop van een woning in Boomrijk, wordt u als koper automatisch lid van de Bewonersvereniging Noorderduin. Dit gaat in bij het tekenen van de akte van levering bij de notaris en je aanvaardt daarmee de rechten en plichten die uit dit lidmaatschap voortvloeien. Het doel van deze vereniging is om de wijkparticipatie en de sociale cohesie tussen de bewoners van Noorderduin te bevorderen. De jaarlijkse contributie bedraagt € 25,-; het eerste jaar wordt deze door Amvest betaald.

Zelfbewoningsplicht

Gemeente Almere heeft voor de koop van een woning in Boomrijk een zelfbewoningsplicht vastgesteld. Dit betekent dat u twee jaar zelf de woning moet bewonen en ingeschreven staan bij het GBA van de gemeente Almere. Doorverkopen binnen twee jaar is niet toegestaan. Voor bijzondere gevallen kunt u toestemming vragen aan de burgemeester en wethouders van Almere.

Procedures en garanties

SWK Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van SWK garantie- en waarborgregeling (www.swk.nl). Amvest is aangesloten bij SWK dat het garantiecertificaat verstrekt. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van ons een door SWK uitgegeven boekje met uitleg onder meer de garantieregeling, garantienormen, standaard koop-/aannemingsovereenkomst en andere zaken. Dit boekje is belangrijk voor u en het verdient de aanbeveling om het grondig te lezen.

Het SWK stuurt het garantiecertificaat rechtstreeks naar u toe, nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend.

SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen dat in deze algemene informatie is bepaald, gelden onverkort de reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Opname en opleveren van de woning

De procedure met betrekking tot de oplevering van de woningen bestaat uit twee delen:

- De eigen opname (ook wel vooropname genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u als verkrijger de mogelijkheid uw woning te inspecteren om eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De oplevering: de overdracht van de woning aan u indien alle betalingen verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken

en de tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld omtrent datum en tijd van de oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning.

Bij de oplevering inspecteren de verkrijger en een afgevaardigde van de Amvest gezamenlijk de woning. Wij adviseren u om u hierin te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgesteld in het procesverbaal van oplevering. Het procesverbaal van oplevering wordt door de afgevaardigde van de aannemer en de verkrijger ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw woning aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit procesverbaal van oplevering wordt naar SWK verzonden.

Het procesverbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het procesverbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken. Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning. Ten aanzien van de garantiestelling op het glas dient te worden opgemerkt dat, nadat de oplevering van uw woning heeft plaatsgevonden, er geen garantie wordt gegeven op thermische breuk in deze beglazing. U dient temperatuurverschillen in de verschillende bladen van de beglazing te voorkomen.

Een woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de werking van de nieuwe materialen en temperatuurschommelingen kunnen krimpscheurtjes ontstaan. Wij raden u aan tijdens de eerste periode van bewoning goed te ventileren en de kamertemperatuur te beperken.

Onderhoudstermijn

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de sleutelontvangst, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Dit mogen geen zaken zijn die het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Voor installatieonderdelen bedraagt deze termijn 12 maanden. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken en bij dilataties haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld bij regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Bij de eventuele verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte

een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Kopersbegeleiding

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, bespreekt u met de woonadviseur van de aannemer de mogelijkheden van het meer- en minderwerk. Voor uw wensen t.a.v. de keuken, het sanitair en het tegelwerk maakt u een afspraak met de aangewezen showroom.

Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen, wordt er vanuit de aannemer Reinbouw een aantal projectbezoeken georganiseerd. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld. Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel op eigen risico.

Verzekeringen

Na de eigendomsoverdracht bent u eigenaar van de grond. Gedurende het bouwproces is de aannemer verantwoordelijk voor de woning. Hiervoor sluit de aannemer een aparte verzekering af. Vanaf het moment van oplevering neemt u de verantwoordelijkheid voor de woning over en draagt u de risico's. U dient hiervoor een opstalverzekering af te sluiten welke op de dag van oplevering in werking dient te treden.

Energieverbruik

U kunt zelf bepalen welke leverancier het elektra in uw nieuwe woning gaat leveren. U dient uw huidige leverancier en eventuele nieuwe leverancier op

de hoogte te brengen van uw aankomende verhuizing. Voor de stadsverwarming dient u een leveringscontract met Nuon af te sluiten.

Algemene technische informatie

Voor het project geldende voorwaarden Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in 'SWK - Garantie- en Waarborgregeling', samengesteld door het SWK.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit
- Perspectief- en / of sfeertekeningen
- Foto's en artist impressions
- Strooifolders, advertenties
- Maquettes
- Interieurschetsen
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines

Tekeningen en technische omschrijving

Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in de technische omschrijving (brochure) zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidsseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat Amvest gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. Amvest is gerechtigd tijdens de (af) bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is gemeten conform NEN 2580.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop

vallen buiten de invloedssfeer van Amvest. Relevante wijzigingen zullen worden vermeld in een erratum op de Verkoop-contractstukken.

Kleuren

De kleuren- en materiaalstaat kunt u terugvinden als bijlage bij de verkoopstukken.

Tenslotte

De verstrekte informatie is met de grootste zorg samengesteld. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor: wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven; wijzigingen in materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen en geen financiële consequenties voor kopers hebben; kleine afwijkingen in de tekeningen en impressies ten opzichte van de werkelijke uitvoering.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend; de indeling van het (semi) openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

DUIN

leven aan het strand