



Wegwijzer appartementen Bruningmeyer te Enschede:

Het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplichten wij ons tot de bouw van het appartement en hiertegenover staat dat u gehouden bent tot het betalen van de koopprijs. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Aanvraag hypotheek

De makelaar kan u, na het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst, behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouw appartement is in euro's en altijd vrij op naam (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grond- en ontwikkelingskosten
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging
- aanleg- en aansluitkosten water, elektra, warmte (stadsverwarming), internet/telefoon/tv en riolering
- kosten architect en overige adviseurs
- gemeentelijke leges
- notariskosten voor de aankoop van de woning
- makelaarscourtage
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend)
- kosten van het waarborgcertificaat (woningborg)

Niet in de vrij op naam prijs is onder andere opgenomen:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- entreegelden en/of verhuiskosten voor telefoon en kabel;
- de afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder "Wanneer gaat u betalen").

Wanneer gaat u betalen?

Na ondertekening van de koop- / aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen overeenkomstig de standaard termijnregeling. Elk moment wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Als u "eigen" geld heeft, betaalt u de factuur.
- Heeft u geen "eigen" geld en zijn ook de akte van transport en hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- / aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. De originele factuur wordt naar de notaris gestuurd, u ontvangt ter informatie een kopie.



- Heeft u geen eigen geld en de akte van transport en hypotheekakte zijn reeds gepasseerd, dan ontvangt u een nota in tweevoud. Hiervan dient u er één door te sturen naar uw hypotheekgever met de opdracht om de betaling te verzorgen.

Eigendomsoverdracht

Deze vindt plaats door middel van een zogenaamde “akte van transport” bij de notaris, die gebaseerd is op de splitsingsakte. In de koop- / aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van een eventuele hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten) is aangegeven.

Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris ontvangt van uw geldgever en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. 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 nog ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend:

- de akte van eigendomsoverdracht (akte van levering).
- de hypotheekakte.

Oplevering

Wanneer het appartement vrijwel gereed is, wordt u in de gelegenheid gesteld om het appartement te inspecteren vóór oplevering. Wij doen ons uiterste best om de eventueel geconstateerde onvolkomenheden vóór oplevering te verhelpen.

Sleuteloverhandiging

Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het appartement en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.



Overige bepalingen

Verkooptekening en bouwnummers

Bij de verkoopdocumentatie treft u ter informatie een verkooptekening aan. De schaal van deze verkooptekening is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte is slechts een impressie, deels ontleend aan de beschikbare gegevens van de gemeente. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor informatie over omliggende, bestaande bebouwing verwijzen wij u naar de Gemeente.

De nummers van de appartementen zoals op situatietekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. De bouwnummers worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers zijn dus niet de huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. In de verkoopbrochure is tevens het huisnummer beschreven. Het huisnummer van het gehele complex is Molenstraat 5. Per appartement komt hier een toevoeging bij. Voor bijvoorbeeld de 4^e verdieping zal de toevoeging 4 zijn en de 5^e verdieping 5 met vervolgens het appartement nummer van die verdieping bijvoorbeeld 3. Het huisnummer zal in dit geval zijn Molenstraat 5-43.

Uitzondering is de stadswoning welke een eigen entree heeft aan de Niermansgang 5.

Voorbehoud illustratie en tekeningen

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en Gemeente en is het basisdocument van het appartement dat u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en / of nutsbedrijven dan wel uit bouwkundige uitwerkingen voor de uitvoering.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten. De bouwondernemer zorgt voor de verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering. Tussentijdse wijzigingen ten aanzien van veranderde overheidsvoorschriften of BTW - tarief zullen worden doorberekend.

De verkoopbrochure / flyer met de opgenomen perspectieftekeningen geven een impressie weer. Aan deze tekening worden geen rechten ontleend. Tuinaanleg en groenvoorzieningen op de Artist Impression zijn het product van de fantasie van de illustrator.

De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. Daar waar u in tekeningen en plattegronden meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd. Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte (beton)vloer van de hal aangehouden. Hoogtematen worden aangegeven vanaf dit peil.

Er kunnen noodzakelijke wijzigingen voortvloeien uit de bouwkundige uitwerking voor de uitvoering.



Erfdienstbaarheden

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor eventueel nog nader door de gemeente op te leggen bepalingen en bedingen. Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de akte van levering en splitsingsakte. De notaris kan de verkrijger hierover desgewenst informeren.

Bouwbesluit

De appartementen in het plan "Bruningmeyer" voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals dat per 1 april 2012 van kracht is. Vertrekken in de appartementen hebben in het Bouwbesluit een andere naam dan men gewend is. Begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden niet meer gebruikt in de officiële stukken. Ze hebben plaats gemaakt voor termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte.

<u>Het vertrek:</u>	<u>heet nu volgens het Bouwbesluit:</u>
hal / entree	verkeersruimte
meterkast	technische ruimte / meterruimte
woonkamer, keuken	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
overloop, gang	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte

Aansluitkosten nutsbedrijven etc.

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, Ennatuurlijk (warmte), glasvezel-, elektriciteit- en rioleringsnet. Teneinde de warmte installatie gedurende te kunnen proefstoken, vindt de aansluiting van warmte, water en elektra enkele weken voor oplevering plaats.

Onderhoudsperiode

Binnen drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen kunt u ons schriftelijk meedelen of de eerder geconstateerde onvolkomenheden verholpen zijn en/of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Bij wandafwerkingen bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet wennen aan een temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen niet worden voorkomen. Krimp- en zetscheuren c.q. naden kunnen ontstaan door krimpen of het zetten van materialen van het gebouw. Dit is een verschijnsel dat niet kan worden voorkomen. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de gezamenlijke inspectie melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Na de onderhoudsperiode gaan de garantiebepalingen gelden.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen brand- en stormschade middels een zogenaamde verzekering 'Construction All Risk' (CAR verzekering). Vanaf de dag van oplevering zal de VVE zorgdragen voor een opstalverzekering.



Kopersbegeleiding

Na ondertekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst en gedurende het gehele bouwproces is de kopersbegeleider van Lowik Bouw BV (aannemer) uw persoonlijke aanspreekpunt.

De belangrijkste taken zijn o.a.

- Begeleiding van uw wensen met betrekking tot wijzigingen aan uw woning;
- Het verzamelen en in overzicht vastleggen van alle wijzigingen welke door u zijn opgedragen, evenals deze wijzigingen samenstellen en geschikt maken voor de daadwerkelijke uitvoering;
- Het behandelen en beantwoorden van door u gestelde vragen of gesignaleerde klachten;
- De kopersbegeleider informeert u regelmatig over onder andere de voortgang van de bouw middels nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouwplaats.