

## Verkoopinformatie:



Wilhelminaplein 2  
2671 GR Naaldwijk  
0174 61 55 44  
verkoop@bouhuisen.nl



Heulweg 80  
2295 KH Kwintsheul  
0174 29 46 52  
info@rijnpoort.nl



# Barendshof

8 EENGEZINSWONINGEN MET PARKEERPLAATS POELDIJK



barendshof.nl



Kopersinformatie



# Kopersinformatie

INDIEN U DE BESLISSING HEEFT GENOMEN TOT AANKOOP VAN EEN WONING WORDT U GECONFRONTEERD MET ONDERWERPEN WAARMEE U NORMAAL GESPROKEN NIET OF NAUWELIJKS TE MAKEN HEEFT. IN DEZE BROCHURE VERSCHAFFEN WIJ WAT MEER HELDERHEID OVER DEZE ONDERWERPEN.

## WONINGBORG GARANTIE

Allereerst is het voor u van belang te weten dat de woningen worden aangeboden onder de normen en waarden van de Woningborg Groep te Gouda.

Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het Woningborg 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 kwaliteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat.

Pas als aan alle eisen wordt voldaan mogen de woningen onder garantie van Woningborg verkocht worden en ontvangt de koper na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat.

Als u een woning met Woningborg garantie koopt, dan betekent dat onder meer het volgende: met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg waarborgcertificaat, verplicht de bouwondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is 6 jaar van kracht. Op sommige onderdelen is de garantietermijn korter (e.g. 1 jaar op schilderwerk). De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van de Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract. De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg.

Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u het door het Woningborg uitgegeven boekje ‘Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016’, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en Woningborg kunt vinden.

U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met het bouwbedrijf. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw huis door een ander bouwbedrijf afgebouwd. De schade, tot een bepaald maximum, wordt door Woningborg gedragen. Wanneer er geschillen zouden

ontstaan over de kwaliteit van de woning kan Woningborg een uitspraak doen die bindend is voor de koper en de bouwer.

## WIJZIGINGEN, MEER- EN MINDERWERK

Uitdrukkelijk wordt vermeld dat wijzigingen en minderwerken kunnen leiden tot het vervallen van de garanties van Woningborg op het gehele bouwonderdeel waar de wijzigingen betrekking op hebben. Afhankelijk van de aard van het meerwerk worden er bouwtekeningen ter beschikking gesteld voor zover deze in de brochure niet zijn opgenomen.

## OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning gereed is voor overdracht. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een huis een nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Bij slecht weer, regen of vorst kunnen vele materialen niet worden verwerkt.

U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsprognose. In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en ook nauwkeuriger worden.

Om u een goed inzicht te geven in de zaken die gaan komen, verstrekken wij u een overzicht van de verdere gang van zaken met betrekking tot de aankoop van uw woning, te beginnen met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

## HET TEKENEN VAN DE KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons als verkoper door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning en de levering van het daarbij behorende perceel grond. Na het ondertekenen van de koopakte ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt aan de notaris verstrekt, teneinde de akte van eigendomsoverdracht gereed te kunnen maken.

## KOOPSOM VRIJ OP NAAM

De koop-/ aanneemsom van uw woning is vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn inbegrepen:

- Grondkosten (zie voor peildatum grondrente de prijslijst);
- Bouw- en installatiekosten;
- De kosten garantiecertificaat Woningborg;

- Aansluitkosten gas, elektriciteit, water en riolering;
- Honoraria voor architect, constructeur, makelaar en dergelijke;
- Verkoopkosten;
- Notariële overdrachtskosten;
- De bouwleges;
- BTW;
- De overdrachtsbelasting voor zover van toepassing.

De kosten welke niet in de koop-/ aanneemsom zijn inbegrepen zijn:

- De eventuele waarborgsommen voor de levering van gas, water en elektra, alsmede de aansluitkosten op het KPN en CAI net;
- De kosten voor de eventuele hypothecaire lening;
- De grond- en bouwrente na peildatum of vervaldatum (zie hiervoor koop-/ aannemingsovereenkomst);
- De verhuiskosten.

De koopsom is vast (met uitzondering van de wijzigingen van het BTW tarief). Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

## EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht (inclusief erfpachtovereenkomst) geschiedt door een “akte van transport” bij de notaris. In de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag, inclusief bijkomende kosten, is aangegeven. Op de afrekening wordt eventueel vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever. 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 eventuele ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee aktes getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte.

## BIJKOMENDE KOSTEN KUNNEN ZIJN:

- Notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Afsluitkosten voor de hypotheekverstrekker;

- Premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- Eventueel de op voorhand verschuldigde premie levensverzekering;
- Rente over het bedrag van de grondkosten vanaf een nader in de koop-/ aannemingsovereenkomst te bepalen datum en rente over de bedragen van de reeds vervallen bouwtermijnen vanaf de viertiende dag nadat de betreffende werkzaamheden gereed zijn gekomen.

## APPARTEMENTSRECHT EN VERENIGING VAN EIGENAREN

### (indien van toepassing)

Het appartementencomplex wordt door middel van een Akte van Splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Als koper van een appartement wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht, hetgeen u recht geeft op uitsluitend gebruik van het door u gekochte privé gedeelte met bijbehorende berging.

De splitsingsakte regelt onder meer de eigendomsverhouding in het gehele appartementencomplex. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaren (V.v.E.) opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch lid van deze vereniging. De V.v.E. zal voor oplevering van de woningen zijn opgericht. Tijdens de oprichtingsvergadering wordt de hoogte van de maandelijkse bijdrage bepaald. Deze zal gerelateerd zijn aan uw aandeel zoals volgens de splitsingsakte bepaald.

Het bestuur van de vereniging berust bij een of meerdere bestuurders en wordt door de eigenaren benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij een hunner tot voorzitter en benoemen zij tevens een secretaris en penningmeester. De vergadering kan voorts besluiten om de administratieve beheerder (e.g. een gespecialiseerde beheersmaatschappij).

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten. De wet eist dat een vereniging tenminste een maal per jaar een ledenvergadering belegt.