

5. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem



0. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN VOOR DE UITVOERING BEHOREND BIJ DE BEDRIJFSRUIMTEN VAN HAARLEM BUSINESS CENTER

Algemeen

De bedrijfsruimten zullen worden gebouwd conform bouwbesluit (industrie/kantoorfunctie), ministeriële regelingen en de gemeentelijke bouwverordening, zoals deze twee maanden voor de aanvraag van de bouwvergunning golden. Als mede de bepalingen van de plaatselijke Nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente waarin wordt gebouwd, eveneens zoals deze twee maanden voor de aanvraag van de bouwvergunning golden.

Afwijkingen

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht na goedkeuring van de directie. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen vindt niet plaats.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en de nodige bouwketen geplaatst. Aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht om voor en tijdens de bouw reclameborden te plaatsen.

Aanvang bouwwerkzaamheden

De bouwwerkzaamheden van het bedrijvencomplex zullen 12 weken na de bouwbeslissing van start gaan. De bouwbeslissing vindt plaats wanneer 70% van de te koop staande 85 stuks bedrijfsruimten zijn verkocht, tenzij de ondernemer aangeeft, ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, toch aan te vangen met de bouw van het project.

Meer en minderwerk

Eventueel meer- en minderwerk kunnen rechtstreeks met de aannemer worden overeengekomen. De meerwerk opties worden in een later stadium overlegd.

Oplevering en opleveringstermijn

De bedrijfsruimten worden bezemschoon opgeleverd. De oplevering vindt plaats binnen de termijn, zoals in de aannemingsovereenkomst zal worden genoemd.

1. DE VERKOOPBROCHURE

Algemeen

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect van dit project. De opgenomen tekeningen geven een "artist- impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering. Aan de "artist-impression" tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De technische tekeningen en de omschrijving zijn maatgevend voor wat u geleverd krijgt. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de omschrijving.

Wijzigingen

De brochure is mogelijk niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen, omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg over de uitvoering. Deze eventuele wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd voordat de koop-/aannemingsovereenkomst door u wordt getekend en zijn dus onderdeel van het contract. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan wanneer deze door de overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven en kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder "administratieve bepalingen voor de uitvoering". Genoemde "afwijkingen" worden doorgevoerd, ook nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door u is getekend en soms is het tijdens de uitvoering zelfs noodzakelijk om enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Hiervoor zal geen verrekening plaatsvinden en deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen zullen nimmer afbreuk doen aan de beoogde kwaliteit.

5. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem



2. PROCEDURE BIJ AANKOOP EN VERDERE BIJZONDERHEDEN

Algemeen

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een unit van ons te kopen, alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken.

Projectnotaris

Onderstaande notariaat zal de overdracht begeleiden:
Batenburg Notarissen
Spanjaardslaan 7 bg
2012 NR Haarlem

Appartementsrecht

Een aantal zaken wijkt bij het kopen van een appartementsrecht af ten opzichte van een zelfstandig gebouw. Het gebouw wordt namelijk d.m.v. een "splitsingsakte" opgesplitst in afzonderlijke appartementsrechten en u wordt voor een, in deze akte van splitsing aangegeven breukdeel eigenaar van het gebouw met ondergrond en verdere toebehoren en krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartementsrecht.

Deze akte van splitsing wordt in het openbare register van het kadaster ingeschreven. Een appartementsrecht kan, net als een zelfstandige onroerende zaak, worden verkocht en met een hypotheek en ander zakelijke rechten worden bezwaard. Op het moment dat u eigenaar wordt van een appartementsrecht bent u tevens (wettelijk) lid van de Vereniging van Eigenaren.

Vereniging van Eigenaren

Deze vereniging behartigt de belangen van alle appartementseigenaren. De verkoper zal voor de eerste twee jaar een beheerder voor de Vereniging van Eigenaren benoemen. Voor een goede gang van zaken wordt een huishoudelijk reglement gemaakt. Dit is een aanvulling op het modelreglement dat hoort bij de akte van splitsing. Volgens de statuten zullen algemene kosten en reserveringen voor het (groot) onderhoud van het complex worden vastgesteld. De verkoper zal voor de oplevering van de bedrijfsruimten de kopers uitnodigen voor de eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaren. Tijdens deze vergadering komen onder andere de volgende onderwerpen aanbod: verkiezing dagelijks bestuur, opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, vaststelling bijdrage eerste jaar, onderhoud en administratiekosten.

Zaken die geregeld worden binnen de VVE zijn o.a.:

- Opstalverzekering
- Aansprakelijkheidsverzekering
- Onderhoudsreserveringen
- Onderhoud buitenterrein (groen)
- Gevelreiniging
- Gladheidsbestrijding
- Collectieve beveiliging

Koopovereenkomst

Met deze akte gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de grond en de bouw van de unit. Nadat u deze koopovereenkomst heeft getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een kopie van het contract dat door verkoper is meeondertekend. De originele akte wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden. De koper dient binnen 1 maand na ondertekening van de overeenkomst, een waarborgsom van 10% van de totale koop-/aanneemsom te storten op derden rekening van de projectnotaris.



5. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

Aannemingsovereenkomst

Met de aannemer van dit project - Aannemersbedrijf Van der Worp B.V. te Haarlem - sluit u een aannemingsovereenkomst of voor de realisatie van de bedrijfsruimte(n).

Transport notaris

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. De notaris zal u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Ruim voor de datum van deze notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop de reeds betaalde waarborgsom is verrekend waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten, vervallen termijnen en bouwrente) is aangegeven. De koper dient zorg te dragen dat het bedrag voor de eigendomsoverdracht op de derden rekening van de notaris is gestort.

Betaling overige termijnen

Na de eigendomsoverdracht bij de notaris zal de Aannemer de overige termijnen rechtstreeks in rekening brengen bij de koper. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk –voorzien van uw handtekening- naar uw geldgever, die voor de betaling zorg draagt. Deze betaling dient binnen de overeengekomen betalingstermijn te worden voldaan. Bij een te late betaling zal de aannemer rente in rekening brengen over het verschuldigde bedrag, zoals is overeengekomen in de aannemingsovereenkomst.

Koopsom

In de koopsom zijn inbegrepen:

- a. Grondkosten
- b. Weg- en terreinverharding
- c. Bouwkosten
- d. CAR-verzekering tot de oplevering
- e. Honorarium van architect en constructeur
- f. Makelaarscourtage en verkoopkosten
- g. Legeskosten gemeente voor bouwvergunningen (voor de standaard bedrijfsruimten)
- h. Notariskosten inzake akte van levering
- i. Splittingskosten in appartementsrechten
- j. Kadastrale uitmeting

De met de financiering van uw unit verband houdende kosten zijn niet in de aannemingsovereenkomst begrepen.

Deze bijkomende kosten zijn:

- a. BTW, volgens het thans geldende tarief, wettelijke wijzigingen tijdens bouwperiode worden doorberekend
- b. De kosten verbonden met het verkrijgen van hypotheekrelening (afsluitprovisie)
- c. De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- d. De rente tot de datum van levering over de grond en reeds vervallen maar nog niet betaalde termijnen

Andere bijkomende kosten zijn:

- a. De aansluitkosten voor levering van elektra en water.
- b. Bouwkundige voorzieningen t.b.v. aansluitingen elektra, water, en riolering
- c. Glasvezelaansluiting.
- d. Aansluiting centraal antennesysteem / kabeltelevisie.
- e. Eventuele aanvullende gemeentelijke heffingen
- f. Eventuele aanpassingen / meerwerken aan de standaard unit.

Opleveringsprognose

Op het moment van de verkoop wordt een globale opleverings- prognose gegeven. Dat betekent:



5. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Haarlem Business Center - Kuipersweg 4 te Haarlem

indicatiedatum waarop de unit gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een complex onderhevig is aan weersinvloeden, welke een belangrijke tijdfactor kan zijn. Hoe verder de bouw is gevorderd hoe nauwkeuriger die prognose natuurlijk kan worden.

Oplevering

Tijdens de oplevering wordt uw unit door u en onze opzichter geïnspecteerd en de geconstateerde onvolkomenheden worden hierbij schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering, dat door beide partijen wordt ondertekend. Als u de eindafrekening van ons ontvangt en als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u de sleutels van uw unit. De unit is vanaf dat moment uw eigendom en dient ook verzekerd te worden. Dit wordt de feitelijke levering genoemd. De aannemer heeft dan wel nog enkele weken nodig om de eventuele geconstateerde onvolkomenheden te verhelpen.

Behoudens verborgen gebreken, die na de oplevering worden geconstateerd, kunnen later geen bemerkingen meer in behandeling worden genomen, welke niet zijn vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Vergunningen

De koper van de unit is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen; zoals bijv. vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning. Wanneer u er niet voor kiest om een inbouw pakket door de aannemer tijdens de bouw aan te laten brengen, maar dit na de oplevering zelf regelt, dient hiervoor door de koper een separate bouwvergunning te worden aangevraagd.

Onderhoudstermijn

Tot ongeveer drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet u met één ding rekening houden: een bouwwerk wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken" zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent dat in de hoeken van stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkende bouwvocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen niet worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Klachten, die na de onderhoudstermijn optreden, dienen schriftelijk te worden gemeld aan het uitvoerend bouwbedrijf.