



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Project Goudsbloem – Heemstede

Zandvoortselaan 70 en 70A en Zandvoorter Allee 2A, 2B en 2C

1. Inleiding

Voor u ligt de algemene verkoopdocumentatie van het project Goudsbloem te Heemstede.

Het project betreft de hoogwaardige transformatie en gedeeltelijke nieuwbouw van een karakteristiek pand, waarbij vijf unieke woningen zijn gerealiseerd:

Appartementen:

- Zandvoortselaan 70A
- Zandvoorter Allee 2A
- Zandvoorter Allee 2B

Grondgebonden woningen:

- Zandvoortselaan 70
- Zandvoorter Allee 2C

De woningen zijn gerealiseerd met duurzame installaties, een vernieuwde constructieve basis en een hoog afwerkingsniveau. Hierdoor is sprake van toekomstbestendig wonen zonder bouwrisico.

2. Juridische structuur en eigendom

Het project is bouwkundig gesplitst en de woningen worden separaat geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

De juridische splitsing in appartementsrechten is momenteel in voorbereiding en aangevraagd bij de notaris en zal worden vastgelegd in een notariële splitsingsakte, inclusief oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE).

De koopovereenkomsten voor de appartementen worden gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de juridische splitsing wordt gerealiseerd.



Vereniging van Eigenaars (VvE)

Binnen het project is een **Vereniging van Eigenaars Goudsbloem** opgericht.

Onderdeel van de VvE zijn:

- Zandvoortselaan 70A
- Zandvoorter Allee 2A
- Zandvoorter Allee 2B

De VvE bestaat uit **3 appartementsrechten (leden)**.

Oprichting en eerste vergadering

De eerste vergadering van de VvE wordt georganiseerd door **ZVL70 B.V.** en begeleid door:

Valk VvE Beheer te Haarlem

Tijdens deze vergadering worden onder meer vastgesteld:

- splitsingsreglement
- huishoudelijk reglement
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
- opstalverzekering
- servicekosten

Beheer en verantwoordelijkheden

De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen, waaronder:

- dak en draagconstructie
- gevels en buitenkozijnen
- gemeenschappelijke installaties (indien aanwezig)
- algemene verlichting en entree
- opstalverzekering

De servicekosten worden verdeeld op basis van de breukdelen zoals opgenomen in de splitsingsakte.

Indicatief bedragen de servicekosten circa € 1,00 per m² per maand.

De splitsingsakte is te allen tijde leidend.

3. Levering en notaris

De juridische levering vindt plaats via de notaris.

Voor dit project is gekozen voor een vaste projectnotaris:

Hartman LMH Notarissen

Deze notaris is betrokken bij:

- de splitsingsakte
- de kadastrale inrichting
- de juridische structuur

Levering via deze notaris zorgt voor:

- efficiënte afhandeling
- volledige projectkennis
- beperking van risico's

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat levering via deze notaris plaatsvindt.

4. Notariële kosten (indicatief)

4.1 Leveringsakte

offerte: **€ 1.995,- incl. BTW** (volledige offerte op te vragen bij de makelaar)

Inclusief:

- opstellen leveringsakte
- kadastraal onderzoek
- inschrijving Kadaster
- financiële afwikkeling

4.2 Levering + hypotheek

offerte: **€ 2.595,- incl. BTW** (volledige offerte op te vragen bij de makelaar)

Aanvullend:

- hypotheekakte
- afstemming geldverstrekker

5. Koopovereenkomst

De koopovereenkomst bevat onder meer:

- verwijzing naar splitsingsakte
- regeling VvE
- erfdienstbaarheden
- leveringsafspraken

Deze vormt de basis voor de juridische levering.

6. Staat van de woningen

De woningen worden verkocht als **bestaande bouw (vernieuwbouw)**.

De woningen worden geleverd:

- zonder keuken
- zonder vloerafwerking
- met gerealiseerde badkamers
- met werkende installaties
- in bezemschone staat

Koper aanvaardt de woning in de staat waarin deze zich bevindt.

7. Inspectie

Voor levering krijgt koper de mogelijkheid de woning te inspecteren.

Niet gemelde zichtbare gebreken worden geacht te zijn aanvaard.

8. Tuinen en buitenruimten

Tuinen en buitenruimten worden door de eigenaar zelf onderhouden en vallen niet onder de VvE.

8. Fietsenberging

De gezamenlijke fietsenberging aan de zijde van de Zandvoorter Allee is bestemd voor:

- Zandvoorter Allee 2A, 2B en 2C

Gebruik is uitsluitend voor fietsen en is gekoppeld aan het eigendom.

9. Installaties

De woningen en appartementen beschikken over zelfstandige installaties, waaronder warmtepompen. Verkoper garandeert dat deze bij levering functioneren.

Na levering zijn gebruik, onderhoud en prestaties voor rekening van koper.

10. Warmtepomp en ISDE-subsidie

In de woning is een warmtepompinstallatie aanwezig, bestaande uit onder meer een hybride lucht-water warmtepomp (Remeha Elga Ace All-in-one) met toebehoren.

De warmtepompinstallatie wordt door koper separaat aangekocht als roerende zaak.

De warmtepomp kan hierdoor mogelijk in aanmerking komen voor subsidie op grond van de Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE).

Op basis van de huidige regelgeving bedraagt deze subsidie indicatief circa: **€ 2.400,-**

Belangrijk

- de subsidieaanvraag dient door koper zelf te worden gedaan
- koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van de aanvraag
- de hoogte van de subsidie en de voorwaarden worden vastgesteld door de overheid en kunnen wijzigen
- verkoper geeft geen garantie dat subsidie wordt toegekend

Procedure (indicatief)

1. Eigendom van de woning verkrijgen
2. Installatie in gebruik nemen
3. Aanvraag indienen bij RVO
4. Aanleveren van benodigde documenten, waaronder:
 - factuur warmtepompinstallatie
 - betaalbewijs
 - meldcode van de installatie



Verkoper zal de beschikbare documentatie met betrekking tot de warmtepompinstallatie aan koper verstrekken.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het niet (volledig) verkrijgen van de subsidie.

11. Technische uitgangspunten

De woningen zijn gerealiseerd op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Kenmerken:

- vernieuwde fundering
- duurzame installaties
- zelfstandige voorzieningen per woning
- buitenruimte en parkeren op eigen terrein

12. Juridische bepalingen

Koper:

- heeft de woning kunnen onderzoeken
- accepteert de staat van de woning
- aanvaardt bestaande bouw eigenschappen

Eventuele erfdienstbaarheden en rechten worden vastgelegd in de notariële akte.

13. Aansprakelijkheid

De informatie is zorgvuldig samengesteld.

Verkoper is niet aansprakelijk voor: afwijkingen, prestaties installaties en gebruikaspecten behoudens opzet of misleiding.



14. Voorbehoud en disclaimer

Deze verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld op basis van de beschikbare gegevens en de gerealiseerde situatie van het project.

Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend. De verstrekte informatie, waaronder begrepen tekeningen, maatvoeringen, omschrijvingen en impressies, is indicatief en kan afwijken van de feitelijke situatie.

Verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen die voortvloeien uit technische, juridische of praktische omstandigheden, zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot schadevergoeding, tenzij sprake is van een gebrek dat het normale gebruik als woning verhindert.

De definitieve juridische en feitelijke situatie wordt uitsluitend vastgelegd in:

- de koopovereenkomst
- de notariële splitsingsakte
- de notariële leveringsakte

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de verkoopdocumentatie en deze documenten prevaleren laatstgenoemde.