

# Authentic Hongaars Kft

## Makelaardij en aannemersbedrijf

### Aankoop van uw woning in Hongarije

Met de aankoop van uw woning in Hongarije willen we u ten eerste natuurlijk van harte feliciteren ! We hopen dat u tevens zult ervaren, dat Authentic Hongaars u hierbij op een correcte, deskundige en professionele wijze van dienst is. Natuurlijk zullen ook wij zo af en toe tegen een aantal dilemma's aanlopen of zaken anders aanpakken dan u wellicht verwacht. Vandaar dat wij ook, middels dit schrijven, proberen om vooraf een aantal zaken te verduidelijken zodat u weet wat u van ons kunt verwachten en ook hoe de gang van zaken is t.b.v. het aankopen van een woning in Hongarije.

Het kopen van een huis is natuurlijk altijd een grote stap en in Hongarije zijn een aantal zaken wezenlijk anders geregeld, zowel juridisch als ook in de gebruikelijke omgangsvormen, dan in Nederland of België.

#### De aankoop:

U heeft het besluit genomen om een woning te kopen in Hongarije via Authentic Hongaars: Bij de aankoop van de woning van Authentic Hongaars zitten in de uiteindelijke kosten van de woning onze kosten ingesloten. U als koper krijgt, zeg maar, de woning vrij op naam en wij proberen u bij de aankoop zoveel mogelijk te ontzorgen.

*Wat zit er bij de aankoop ingesloten ?*

1. De verplichte 27% BTW die wij aan de Hongaarse staat moeten afdragen voor het deel van de aankoop waarin onze begeleidingskosten voor advocaat, vertaling etc. zijn berekend.
  2. De kosten voor de advocaat.
  3. De kosten voor de verplichte vertalingen en contracten.
  4. Wij gaan met u mee voor de overdracht bij de advocaat.
  5. De verplichte kosten voor een energieverklaring.
  6. De verplichte kadasterkosten.
  7. U krijgt een jaar gratis nazorg ( hiervoor hebben wij een apart document ) na datum aankoop.
- Oftewel wanneer u een woning koopt bij Authentic Hongaars dan koopt u de woning zonder zorgen over de regelzaken t.b.v. de verkoop.
- Bovenstaande is wel exclusief de verplichte 4 % belasting over de aankoopssom van de woning die u aan de Hongaarse staat moet betalen. U krijgt hiervoor separaat een factuur van de Hongaarse overheid op uw woonadres. Meestentijds duurt dit een aantal maanden.

*Hoe gaat het proces bij aankoop ?*

Wanneer u heeft besloten tot aankoop van een woning krijgt u van ons een voorlopig koopcontract. In dat voorlopig koopcontract staan alle gegevens en afspraken met betrekking tot de aankoop van uw woning en staan ook de betalingsafspraken en bankgegevens.

Na het accepteren van het voorlopig koopcontract moet u een eerste aanbetaling doen op de rekening van Authentic Hongaars. Van deze eerste aanbetaling betalen wij de kosten die wijzelf maken en doen wij tevens een eerste aanbetaling aan de verkopers, zodat het zeker is dat de woning ook door u gekocht is.

Wanneer deze aanbetaling bij ons op de rekening binnen is krijgt u van ons een bevestiging van het aanbetaalde bedrag en wij informeren u ook over het bedrag wat aan de verkopers is overgemaakt.

Pas nadat de eerste aanbetaling is gedaan starten wij met het formele proces om de woning ook op uw naam te zetten.

1. Wij maken de officiële contracten op ( in het Hongaars ) en u krijgt een vertaling van dit contract in uw taal.
2. Wij sturen alle stukken op naar de advocaat en plannen samen met u en verkopers data voor de officiële overdracht. Eventueel kunt u ook tekenen bij de Hongaarse ambassade of consulaat in uw woonland, mocht u niet in de gelegenheid zijn om ter plekke bij de advocaat te tekenen. Wij sturen u dan de door de verkopers getekende stukken die u dan mee moet nemen ter tekening naar de Hongaarse ambassade of consulaat en deze door u getekende stukken moeten dan weer naar ons retour worden opgestuurd ( aangetekend ).
3. Uiterlijk 2 dagen voorafgaand aan de officiële overdrachtsdatum moet het volledige bedrag van aankoop op de rekening van Authentic Hongaars zijn overgemaakt.
4. Wij maken een afspraak voor het opstellen van de verplichte energie verklaring.
5. Wanneer de stukken formeel bij de advocaat zijn gepasseerd en de woning op uw naam staat krijgen wij meestentijds

na ongeveer 60 dagen de officiële inschrijving in het kadaster retour.  
6. Tevens zijn wij aanwezig bij de overdracht bij de advocaat.

*Wat is belangrijk om rekening mee te houden in Hongarije ?*

### **Wetgeving**

In Hongarije verschilt de wetgeving bij het aankopen van een woning wezenlijk met de wetgeving zoals van toepassing is bij het aankopen van een woning in Nederland of België. In Hongarije koopt u een woning zoals gezien zoals gekocht. Oftewel u kunt niet achteraf reclamatie doen op eventueel verborgen gebreken. Wij als makelaar zullen u natuurlijk zo volledig mogelijk proberen te informeren over de staat van de woning en eventuele gebreken die wij visueel kunnen zien. Maar wij kunnen natuurlijk niet alles voorzien wat we niet visueel kunnen constateren en ook wat we vanuit de informatie van verkopers mogelijk kunnen voorzien.

Wanneer u toch vooraf daarvoor extra informatie wilt kunt u een onafhankelijke derde partij inschakelen voor het beoordelen van de staat van de woning die u op het oog heeft.

### **Verbouwen**

Mocht u een woning hebben aangeschaft dan kunnen wij uw woning ook naar wens aanpassen en verbouwen.

Authentic Hongaars werkt samen met 4 vaste locale bouwploegen en tevens hebben wij vaste loodgieters, elektriciens en schilders die voor ons werken. Met de meeste teams werken wij al jaren samen. De offerte voor de verbouw krijg u van Authentic Hongaars en de betalingen moeten ook aan ons worden gedaan. Wij staan tevens garant voor de werkzaamheden, zorgen voor de planning en het aanschaffen van de materialen en communiceren met u over het verloop van de verbouw en betalend de bouwteams uit. Wij zijn tevens aanspreekpunt bij problemen of vertragingen en proberen natuurlijk bij dit soort zaken samen met u naar een passende oplossing te zoeken. Wij proberen daarbij laagdrempelig beschikbaar te zijn.

Wij bezoeken de bouw en verbouw wekelijks en houden u ook up to date ( middels o.a. foto's wanneer u zelf niet aanwezig bent ) op de hoogte van de bouw en verbouw.

U krijgt van ons bij akkoord van een bouw of verbouw een bouwplanning en beschrijving en een offerte. Bij eventuele meerkosten gedurende de verbouw of bouw ( dus voor vragen en wensen die niet op de offerte staan ) zullen we natuurlijk eerst altijd met u overleggen en gaan pas aan de slag met de wijziging bij akkoord.

Afspraken zetten we op papier en maken we zoveel mogelijk in detail duidelijk zodat we zo weinig mogelijk misverstanden krijgen.

Aanspreekpunt en coördinator van de bouw is Rick van Gulp. Tel +31643452022 en mail [rick@authentichongaars.com](mailto:rick@authentichongaars.com).

### *Aandachtspunten voor verbouw*

1. Vanwege de op dit moment sterk wisselende en op bepaalde momenten ook sterk oplopende prijzen zijn onze offertes maar maximaal 5 dagen geldig.
2. Bij akkoord op offerte zullen wij, ook in verband met de op dit moment sterk wisselende en op bepaalde momenten sterk oplopende prijzen de bouwmaterialen zoveel mogelijk bij aanvang aanschaffen.
3. U krijgt bij akkoord op offerte daarom ook direct een eerste deelfactuur i.v.m. het aanschaffen van o.a. de materialen. Ook onze onderaannemers verlangen van ons direct een aanbetaling voor de aan te schaffen materialen.
4. Op dit moment is de levertijd van veel materiaal onderhevig aan lange levertijden. Wij zullen natuurlijk via onze toeleveranciers zoveel mogelijk alles op tijd aangeleverd proberen te krijgen, maar dat is geen garantie dat dit ook gebeurt. Natuurlijk communiceren wij eventuele problemen op tijd met u.
5. De gehele verbouw wordt in deelfacturen gefactureerd.
6. Eventuele vergunningsaanvragen worden door ons zo snel mogelijk in proces gezet en wij houden vinger aan de pols bij een aanvraag. Echter wij hebben geen directe invloed op de verschillende instanties die over een aanvraag gaan en zijn daarom afhankelijk van deze organisatie wat betreft de snelheid en niet verantwoordelijk voor eventuele vertragingen die daaruit voortvloeien hoe vervelend ook voor u en ons.
7. In Hongarije geldt een BTW tarief van 27 %. Dit is wel belangrijk om te weten in de context dat het in vele andere Europese landen minder is.
8. In Hongarije werken we met lokale bouwteams en ook onderaannemers. In Hongarije moet men er soms rekening mee houden, dat een tijdsafpraak regelmatig door met name de onderaannemer kan worden veranderd of anders wordt uitgelegd dan wij in Nederland of België gewend zijn. Wij proberen altijd op tijd, snel en met afspraak een planning te maken bij een vraag van u. Echter het komt regelmatig voor dat de desbetreffende onderaannemer ( bv. Loodgieter en loodgieters zijn ook schaars in Hongarije ) de afspraak zonder ons te informeren wijzigt / verandert of niet op komt dagen. Natuurlijk proberen wij dit te voorkomen of wijzen onderaannemers op de gemaakte afspraken. Maar het is wel belangrijk om met deze wetenschap ons dan ook te informeren, zodat wij daar ook actie op uit kunnen zetten. De Hongaarse context is wel anders en weerbarstiger dan wij in Nederland en ook België gewend zijn.
9. Bouwmaterialen en apparatuur zijn op dit moment schaars en soms niet voorradig en daardoor ook duurder dan u en ook wij normaliter gewend zijn. Natuurlijk proberen wij alles op tijd en met de goedkoopste optie in te kopen, maar hebben helaas niet alles in de hand en zijn afhankelijk van onze leveranciers.

Last but not least: informeer ons altijd wanneer zaken niet lopen zoals u zou willen of wanneer u klachten heeft of wanneer volgens u afspraken niet worden nagekomen!

Erg belangrijk dat we altijd weten wat er speelt, zodat we ook op zoek kunnen gaan naar een passende oplossing .

### **Emigratie**

Voor emigratie hebben wij een separate beschrijving van onze diensten en kosten mocht u daar gebruik van willen maken.

**Nazorg**

Voor nazorg hebben wij een separate beschrijving van onze diensten en kosten mocht u daar gebruik van willen maken.