



Kopersinformatie

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De koop- en aannemingsovereenkomst & betaling	3
2.1 Koopovereenkomst.....	3
2.2 Aanneemovereenkomst.....	3
2.3 De betaling	4
2.4 Notaris	4
3. Garantie- en waarborgregeling.....	5
3.1 Woningborg-garantie bij minderwerk	6
4. Meer- en minderwerk	6
Betaling van de opties.....	7
4.1 Keuken	7
4.1.1 Keukenleverancier	7
4.1.2 Andere keukenleverancier.....	8
4.1.3 Casco keuken	8
4.2 Sanitair	9
4.2.1 Standaard badkamer.....	9
4.2.2 Badkamer op maat.....	9
4.2.3 Casco toiletruimte en/ of badkamer	9
4.3 Tegelwerk.....	9
4.3.1 Standaard tegelwerk	9
4.3.2 Individueel tegelwerk.....	10
4.4 Sluitingsdata	10
5. Overige informatie.....	10
5.1 . Verschil bedrade- en loze leiding.....	10
5.2 Vloerafwerking.....	11
5.3 Wijzigen personalia	11
5.4 Verzekering tijdens de bouw.....	11
5.5 Situatietekening en promotiemateriaal.....	11
6. Uw contactpersoon en informatie tijdens de bouw.....	12

1. Inleiding

Gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning!

Er staat u een leuke maar ook drukke periode te wachten, waarin u veel moet regelen voor uw toekomstige woning. U staat er niet alleen voor, wij gaan u helpen!

Met deze kopersinformatie informeren wij u zowel over de algemene procedure als de meer- en minderwerk mogelijkheden. Daarbij lichten we ook de verschillende opties toe. Deze informatie heeft betrekking op de optielijsten en de bijbehorende optietekening(en).

2. De koop- en aannemingsovereenkomst & betaling

De woning wordt gekocht door het tekenen van de koop- en aannemovereenkomst. Dit zijn twee gescheiden overeenkomsten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Beide aktes tekent u bij de makelaar en die zorgt ervoor dat u ze dubbelgetekend retour ontvangt. Stichting Woningborg en de notaris ontvangen een kopie.

De bedragen in de koop- en aannemovereenkomst vormen samen de totale koopprijs van uw woning. De totale koopprijs van een nieuwbouwwoning is altijd vrij op naam (v.o.n.). Dit wil zeggen dat alle kosten voor overdracht van de woning in de prijs zijn opgenomen. Wat er verder bij de kosten inbegrepen zit leest u hieronder.

2.1 Koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een overeenkomst tussen u en de ontwikkelaar van het project. Met het tekenen van de koopovereenkomst verplicht u zichzelf tot het betalen van de koopsom. Hiermee koopt u in feite het appartementsrecht voor uw nieuwe woning.

De koopsom bestaat uit:

- Grondkosten;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Gemeentelijke leges;
- Aansluitingen van water, elektra, riolering en warmte;
- Notariskosten voor de aankoop van de woning.

2.2 Aannemovereenkomst

De aannemovereenkomst is tussen u en de aannemer. Met de aannemovereenkomst tekent u voor de bouw van uw woning.

De aannemsom bestaat uit:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkosten stijgingen;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend);
- Kosten van het Woningborg waarborgcertificaat.

2.3 De betaling

De betaling van de koop- en aanneemsom geschiedt in delen. U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst drie typen facturen:

1. De grond factuur:

Dit is de factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper tijdens de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht bij de notaris (notarieel transport/passeren) te betalen;

2. De termijnfactuur:

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Dat wil zeggen dat de termijnen gelijktijdig lopen met de bouw van uw woning. Wanneer een deel van uw woning af is, ontvangt u hiervan een termijnfactuur. Deze factuur dient u binnen twee weken na dagtekening te betalen.

Het meerwerk (zie ook hoofdstuk 4) wordt ook in termijnen gefactureerd. Van het meerwerk is 25% in de eerste termijn opgenomen en 75% in de laatste termijn.

3. De rentefactuur (indien van toepassing):

Indien u later instapt en de bouw al gedeeltelijk is gestart ontvangt u een rentefactuur over de reeds verstreken bouwtermijnen.

Bijkomende kosten die verband houden met de aankoop en financiering

Naast de onderdelen genoemd bij de koop- en aanneemovereenkomst zijn er nog een aantal bijkomende kosten. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notariskosten inzake hypotheekakte;
- Hypotheekrente tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen;
- Kosten eventueel meerwerk;
- Abonnee-, entreegelden en aansluitingskosten voor telefoon en internet;
- Abonnee-, entreegelden en aansluitingskosten voor radio/televisie (CAI).

2.4 Notaris

Nadat u de dubbelgetekende koop- en aanneemovereenkomst heeft ontvangen wordt deze naar de notaris gestuurd. De notaris zal u hierna uitnodigen voor de overdracht van de grond. De overdracht vindt plaats via de notaris door middel van de zogenaamde akte van levering (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers (kadaster).

In de akte van levering worden alle van toepassing zijn de rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. Onder andere door de splitsingsakte van toepassing te verklaren. Daarnaast kunnen er ook andere kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering zijn opgenomen. Dit gedeeld eigendom en de kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de akte van levering door de notaris.

De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond (met eventueel daarop reeds bebouwde opstallen) op uw naam komt te staan.

Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd.

3. Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg garantieregeling van toepassing. Hieronder leest u wat dit voor u als koper betekent.

In het geval dat de aannemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

De eerste drie maanden na oplevering heeft u de zogenoemde opleveringsgarantie. Hierna wordt door de aannemer een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In sommige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborg garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie. U vindt de garantietermijnen in het Woningborg-boekje.

Als de aannemer zijn verplichtingen vanuit de bouwkundige garantie niet nakomt, dan kunt u in twee gevallen een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg:

1. Bij faillissement van de aannemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien de aannemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantie gebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en aannemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de aannemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u als koper meer zekerheid!

3.1 Woningborg-garantie bij minderwerk

Indien u er voor kiest om minderwerk uit te laten voeren (zie ook hoofdstuk 4 hieronder), dan heeft dat gevolgen voor uw Woningborg-garantie. Wanneer u bijvoorbeeld uw badkamer casco laat opleveren dan valt de badkamer niet langer onder de Woningborg-dekking. In dit geval krijgt u een aanhangsel op het Woningborg-certificaat waarin het minderwerk expliciet van de Woningborg-dekking wordt uitgesloten.

Voor het meerwerk geldt dit niet. Al het meerwerk valt standaard onder de Woningborg-dekking.

4. Meer- en minderwerk

We vinden het erg belangrijk dat u zich na de oplevering thuis voelt in uw woning. Het voordeel van een nieuwbouwwoning is dat u dit naar uw eigen wensen kunt indelen. Door middel van meer- of minderwerk kunt u uw woning aanpassen.

U ontvangt een zogenaamde optielijst. Hierop staan mogelijke alternatieven en 'standaardopties' met bijbehorende prijzen. U kunt hieruit een persoonlijke keuze maken. Let wel, de aannemer zal er altijd voor moeten waken dat uw woning bij oplevering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg.

De opties bestaan niet altijd uit meerwerk. U kunt er ook voor kiezen om bepaalde zaken niet te laten uitvoeren. Dit is het zogenoemde minderwerk. In dit geval wordt er een bedrag in mindering gebracht op de uiteindelijke aanneemsom. In het geval van minderwerk kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Woningborg garantie van toepassing. U wordt hierover vooraf geïnformeerd.

De keuzemogelijkheden bestaan uit de volgende onderdelen:

- Grote ruwbouwopties: aan en/of uitbouw, opstelling keuken en badkamer, casco oplevering, (ver)plaatsen van binnenwanden;
- Afbouwopties: elektragroepen, wandcontactdozen, sanitair en tegelwerk;
- Individuele opties: aanpassingen buiten de optielijst om.

Houdt u er bij de individuele opties rekening mee dat wellicht niet al uw wensen mogelijk zijn door bouwtechnische beperkingen, wettelijke regels, voorschriften van de overheid of nutsbedrijven of om andere redenen van uitvoeringstechnische aard.

Bij de aanvraag van individuele opties dient u verder rekening te houden met het volgende:

- De voorgevels kunnen in verband met de verkregen (omgevings-)vergunning(en) niet worden gewijzigd;
- Het wijzigen van raamkozijnen en deuren in de gevel is niet mogelijk (m.u.v. eventuele standaard opties);
- Wanden en kolommen met een dragende- of een stabiliteitsfunctie kunnen niet verplaatst of aangepast worden (m.u.v. eventuele standaard opties);
- De leidingen voor lichtschakelaars en wandcontactdozen komen in de meeste gevallen uit het plafond;

- Na het aanbrengen van de binnenmuren worden de leidingen in de wanden aangebracht. Als u een binnenwand later wilt laten vervallen of verplaatsen, is dit niet altijd mogelijk ten gevolge van het in de betreffende wand verwerkte elektra.

Voor de inrichting van de keuken en het uitzoeken van sanitair bestaan verschillende mogelijkheden. U kunt bij de showrooms terecht voor het uitzoeken van een keuken en om het 'standaard tegelwerk- en sanitair' te bekijken. De standaardopties zitten bij de prijs van de aanneemsom inbegrepen. Uiteraard kunt u hier kiezen voor ander type sanitair of tegels. Kiest u in dit geval andere tegels die duurder zijn, dan zal er een meerwerkprijs worden berekend.

Betaling van de opties

De facturering van de opties loopt via de termijnregeling als genoemd in de aannemingsovereenkomst. Standaard wordt 25% van het bedrag van het meerwerk gefactureerd in de eerste termijn en wordt de overige 75% van het bedrag in de laatste termijn opgenomen.

De betalingsregeling van de keukenshowroom wordt vermeld in de offerte van de betreffende showroom.

Bij de oplevering van de woning dienen alle facturen van uw gekozen meer- en minderwerk opties betaald te zijn. Indien dit niet het geval is, kan uw woning niet worden opgeleverd.

4.1 Keuken

4.1.1 Keukenleverancier

De woningen worden standaard niet voorzien van een keuken. Immers, ieder heeft een eigen smaak en wil een eigen ontwerp. De woning wordt wel standaard voorzien van enkele aansluitpunten voor de keuken. Op de verkooptekening staan de standaard aansluitpunten aangegeven.

Bij de eindeloze mogelijkheden in kleur- en materiaalkeuze voor de keuken staat Tolhoek Keukens u met raad en daad graag vrijblijvend bij. Als u bij de geselecteerde showroom uw keuken koopt zorgen zij voor afstemming met de aannemer.

Eventuele extra binnenmuren ten behoeve van uw keuken dient u aan te vragen bij de keukenleverancier en volledigheidshalve ook aan de aannemer.

Het bedrag van de keukenofferte wordt aan u gefactureerd door de keukenleverancier. De installatiewijzigingen en/of uitbreidingen worden door de aannemer gecontroleerd en gefactureerd.

Ter voorkoming van beschadiging wordt de keuken na oplevering geplaatst in uw woning.

Let op: Als gevolg van de door u uitgekozen keukenapparatuur en overig meer-/minderwerk opties, kan een uitbreiding van uw meterkast noodzakelijk zijn. De installateur beslist hierover op het moment dat al uw daadwerkelijk gekozen opties bij ons bekend zijn. Als gevolg hiervan worden de kosten voor het uitbreiden van de meterkast pas in een later stadium door de

aannemer bouw bij u in rekening gebracht.

De geselecteerde keukenshowroom voor dit project is:

Tolhoek Keukens
Stanleyweg 2
4462 GN Goes
Tel.: 0113-727003

De keukenleverancier neemt contact met u op om een afspraak te maken voor een bezoek in de showroom.

Indien u later in het bouwproces, maar wel voor de sluitingsdatum, een woning koopt, adviseren wij u om zelf direct contact op te nemen met de showroom. Indien de sluitingsdatum voor deze optie verstreken is kunt u géén gebruik meer maken van deze optie. Uw woning wordt dan zonder keuken opgeleverd waarbij de voorwaarden van de optie 'casco keuken' van toepassing worden.

4.1.2 Andere keukenleverancier

U heeft ook de mogelijkheid om een keuken uit te zoeken bij een showroom naar uw keuze. In dit geval dient u er rekening mee te houden dat u zelf voor een goede en complete, gemaatvoerde keukeninstallatietekening moet zorgen en dat u zelf de coördinatie met de showroom behartigt.

4.1.3 Casco keuken

Indien u geen gebruik wenst te maken van de aangeboden mogelijkheid tot het installeren van uw keukenopstelling, kunt u na oplevering in eigen beheer een keuken (laten) installeren. Onderstaande consequenties zijn hieraan verbonden:

- De aansluitpunten worden volgens de standaard keukeninstallatie tekening aangebracht (wijzigingen hierop zijn in overleg mogelijk);
- Plaatsing van de keuken kan pas plaatsvinden na oplevering, onder verantwoording van de koper;
- De ontwikkelaar en aannemer vrijwaren zich voor iedere vorm van garantieafspraken van door derden na de oplevering verrichte werkzaamheden ten behoeve van de keukenopstelling en keukeninstallaties.

4.2 Sanitair

Standaard worden de toiletruimte (indien van toepassing) en de badkamer voorzien volgens de specificaties in de technische omschrijving. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor keuze van 'badkamer op maat'. Hieronder zijn de verschillende mogelijkheden toegelicht.

De geselecteerde sanitair showroom voor dit project is:

Raab Karcher Middelburg
Waldammeweg 2
4338 PJ, Middelburg
Tel.: 0118 625 055

4.2.1 Standaard badkamer

Het standaard sanitair wordt conform de technische omschrijving en koperscontracttekening aangebracht en is te bezichtigen bij de showroom. Het los leveren van de materialen, zoals bijvoorbeeld de spiegel en planchet, is niet toegestaan in verband met de kans op beschadiging en diefstal.

4.2.2 Badkamer op maat

Er zijn enkele opties opgenomen voor de badkamer, zoals een douchescherm of een bad. De locatie van de standaard aan- en afvoer(en) bepaalt grotendeels de indeling, zodat mogelijkheden tot indelingswijzigingen beperkt zijn. Meer-/minderwerk opties kunnen eveneens van invloed zijn op uw uiteindelijke sanitair ontwerp.

Indien u extra scheidingswanden in de badkamer wenst, kunt u dit kenbaar maken in de sanitair showroom. Extra kosten hiervoor worden door de sanitair showroom opgenomen in de offerte voor het sanitair.

Indien de sluitingsdatum voor de keuze van het sanitair verstreken is, kunt u géén gebruik meer maken van de diensten van de sanitair showroom. Het sanitair wordt dan standaard uitgevoerd volgens de technische omschrijving.

4.2.3 Casco toiletruimte en/ of badkamer

Casco oplevering van toiletruimte en/of badkamer is voor appartementen helaas niet mogelijk.

4.3 Tegelwerk

Standaard worden de toiletruimte en de badkamer voorzien van tegelwerk, zie ook technische omschrijving. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor individueel tegelwerk. Hieronder zijn de verschillende mogelijkheden toegelicht.

4.3.1 Standaard tegelwerk

Het standaard tegelwerk wordt conform de technische omschrijving aangebracht. Het standaard tegelwerk is te bezichtigen bij de showroom.

4.3.2 *Individueel tegelwerk*

Het tegelwerk kan in overleg met de aannemer en showroom gewijzigd worden. Wijzigingen in de toiletruimte en/of badkamer kunnen consequenties hebben ten aanzien van het tegelwerk. Het verdient daarom aanbeveling eerst uw sanitair uit te zoeken, voordat u een offerte laat opstellen voor het tegelwerk.

Bij de keuze voor individueel tegelwerk, wordt het standaard tegelwerk in mindering gebracht op de aanneemsom. Kosten van bouwkundige aard, zoals het betegelen van extra (voorzet)wanden en plateaus of wijzigingen/uitbreidingen in de verwerking, zijn geheel afhankelijk van de uitgekozen tegel(s) en de indeling. Deze kosten worden door de aannemer verwerkt in de aanneemsom. De factuur hiervoor ontvangt u eveneens van de aannemer.

Indien de sluitingsdatum voor de keuze van het tegelwerk verstreken is, kunt u géén gebruik meer maken van de tegelshowroom. Uw tegelwerk wordt dan standaard uitgevoerd volgens de verkoopstukken.

4.4 Sluitingsdata


Het opgeven van de alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum.


Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Wanneer u wijzigingen doorgeeft na het verstrijken van een sluitingsdatum dan kunnen deze niet meer in behandeling worden genomen.

Indien u uw woning koopt na de gestelde sluitingsdata, verzoeken wij u om contact op te nemen met uw makelaar om de mogelijkheden voor uw gewenste meer- en/of minderwerk te bespreken.

5. Overige informatie

5.1 . Verschil bedrade- en loze leiding

Er kunnen twee type leidingen worden aangelegd in uw woning: een bedrade leiding en een loze leiding. Een **bedrade** leiding is klaar voor gebruik en standaard voorzien van een bedrading vanaf de meterkast/centraaldoos naar het aansluitpunt. Deze bedrade leiding is standaard afgemonteerd. U hoeft alleen nog maar de stekker van bijvoorbeeld de televisie in de contactdoos te steken (uiteraard dient u zelf de aanvraag bij de kabelexploitant te regelen). Het symbool voor een bedrade leiding is hiernaast weergegeven en terug te vinden in het renvooi. 

Een **loze** leiding is niet klaar voor gebruik en niet voorzien van een bedrading. Een loze leiding kunt u bijvoorbeeld gebruiken voor extra internetaansluitingen. In deze loze leiding bevindt zich een ingebrachte controledraad. Deze is niet bedoeld om draad of kabel in te brengen, maar om te controleren of deze leiding echt leeg is. Het trekken van de draad/kabel dient te geschieden met professionele apparatuur zoals een trekveer. Indien u niet beschikt over 

deze uitrusting, kunt u gebruik maken van de standaard opties om de loze leiding(en) te laten bedraden en af te monteren. Het symbool voor een loze leiding is hiernaast weergegeven of te herleiden uit het renvooi.

5.2 Vloerafwerking

Bij de dikte van het vloerafwerking pakket dient er rekening te worden gehouden met een maximum beschikbare hoogte van circa 20 mm ter plaatse van de deuren.

5.3 Wijzigen personalia

Indien u tussentijds verhuist, verzoeken wij u dit schriftelijk aan ons, de aannemer en de showrooms te melden.

5.4 Verzekering tijdens de bouw

Tijdens de bouw is het project verzekerd. Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd middels een opstalverzekering. Deze hoeft u niet zelf te regelen daar deze onder de verantwoordelijkheid van de VvE valt.

5.5 Situatietekening en promotiemateriaal

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, kademuren, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en *Artist Impressions* ;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- maquettes;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens etc.;
- gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende (keuken) apparatuur, wasdrogers, wasmachines, etc.;
- omgevingsvergunningdocumenten welke beschikbaar zijn bij de gemeente(n).

6. Uw contactpersoon en informatie tijdens de bouw

Tijdens de aankoop en bouw van uw woning zijn veel verschillende personen betrokken. Ongetwijfeld zult u vragen of opmerkingen hebben gedurende het proces. Totdat u uw woning gekocht heeft kunt u met uw vragen terecht bij Bert Bimmel makelaardij. Indien nodig zetten wij de vragen door naar de aannemer of andere betrokken partij.

Na het passeren kunt u met uw vragen bij de aannemer terecht. Zij zullen u hiervoor een contactpersoon toewijzen.

Wij verzoeken u vriendelijk om vragen over individuele keuzemogelijkheden uitsluitend per e-mail te stellen. Uw vragen worden eveneens schriftelijk beantwoord.

Wij vertrouwen erop u met deze kopersinformatie een duidelijke uitleg te hebben gegeven over de verschillende procedures om te komen tot de voor u optimale invulling van uw wensen.