

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE



48 koopappartementen

Nelson te Arnhem

d.d. 20-10-2022

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE TOELICHTING	3
Algemeen	3
Projectorganisatie	3
Projectdocumentatie	3
Van toepassing zijnde voorschriften.....	4
Vereniging van Eigenaren (VvE).....	4
Het appartementsrecht	4
De akte en het reglement van splitsing	5
Politiekeurmerk.....	5
Duurzaam bouwen.....	5
Energie Prestatie Norm.....	5
Nutsvoorzieningen	6
De koop- en aannemingsovereenkomst	6
Inleiding	6
Wat en wanneer moet u gaan betalen	6
De koop- en aanneemsom.....	7
Opschortende voorwaarden.....	7
De eigendomsoverdracht bij de notaris.....	8
Wat wanneer betalen?	8
Prijswijziging	8
Uw huidige woning.....	9
Uitvoeringsduur en bouwvolgorde en oplevering.....	9
Bouwtijd.....	9
Veiligheid tijdens de uitvoering.....	9
Verzekering	9
5% regeling bij oplevering.....	10
Oplevering en sleuteloverhandiging	10
Opleveringsvolgorde	10
Opruimen en schoonmaken	10
Onderhoudsperiode	10
De zekerheid van Woningborg.....	11
Garantie.....	11
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?.....	11
Woningborg: geeft u meer zekerheid	11
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?.....	11
Wat valt beperkt- of niet onder de Woningborg-garantie?	11
Voorrang Woningborg-bepalingen	12

ALGEMENE TOELICHTING

Algemeen

Een appartement kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwappartement. Bouwbedrijf van Grunsven B.V. adviseert u de Algemene Informatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw appartement. Hieronder geeft Bouwbedrijf van Grunsven B.V. met name aan wat u wel en niet koopt als u een overeenkomst met Bouwbedrijf van Grunsven B.V. sluit. Daarnaast geven we uitleg over het verloop van de betalingen.

Projectorganisatie

Het project "Nelson" is een ontwikkeling van VanWonen Grondexploitatie B.V. en Bouwbedrijf van Grunsven B.V.. Bouwbedrijf van Grunsven B.V. is de bouwondernemer van het project waar u de Aannemingsovereenkomst mee sluit. Met VanWonen Grondexploitatie B.V. sluit u een Koopovereenkomst af.

Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Algemene Kopersinformatie en Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Deze projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk, dat als gevolg van overheids-eisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwondernemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat bijvoorbeeld stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De bouwondernemer behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

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.

Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Bouwbedrijf van Grunsven B.V. adviseert de verkrijger de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in het appartement zijn of kunnen worden ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement worden kijkmiddagen voor de kopers georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, water, kademuren en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. De situatietekening betreft een momentopname. Wij adviseren u het bestemmingsplan bij de gemeente in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor uw appartement, maar ook voor de verdere omgeving kan en juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving worden hierin eveneens vastgelegd.

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;
- communicatie en gegevens van de website;
- 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, privacy schermen etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende apparatuur (m.u.v. apparatuur basiskeuken), wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, de nadere uitwerking kan leiden tot technisch noodzakelijk wijzigingen, omtrent eventuele wijzigingen wordt de koper tijdig geïnformeerd.

Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de koopovereenkomst behoren.
- De Algemene Voorwaarden die bij de aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN normen).
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De Vereniging Van Eigenaren (VvE) wordt opgericht in de akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartement eigenaar is automatisch lid van de VvE van het betreffende gebouw, dit is bij de wet geregeld. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE een ledenvergadering hebben: de VvE. De wet eist dat de VvE tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke servicekosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per appartement vastgesteld.

De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de VvE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Het opzetten van de VvE en het beheer in het eerste jaar zal door VanWonen Grondexploitatie B.V. worden verzorgd.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement, met aanbehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hierbij kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij zowel bij bestaande gebouwen als bij nieuwbouw projecten. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in openbare registers. Als de splitsing een feit is, ontstaan de appartementsrechten die afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De akte en het reglement van splitsing

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte, de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement;
- Splitsingstekeningen.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- stemverhouding binnen de vergadering van eigenaars;
- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe de jaarbegroting (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en de privégedeeltes van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de VVE is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Politiekeurmerk

Het streven is om het totale plan zoveel mogelijk te laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Hiertoe behoort dat kozijnen voldoen aan weerstandsklasse 2 volgens het Bouwbesluit. Het terrein zal 'sociaal veilig' worden ingericht. Dit betekent voldoende verlichting en overzichtelijke inrichting van het buitenterrein. Al deze voorzieningen moeten er toe bijdragen dat bewoners veilig in hun nieuwe woning wonen. Het certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen zal niet worden afgegeven.

Duurzaam bouwen

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nu actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte /geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelinginstallaties etc. De combinatie van deze energiefacetten zorgt voor getallen dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is.

Nutsvoorzieningen

Ieder appartement wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water en elektra en wordt voorzien van een aansluiting op het glasvezelnetwerk. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen.

Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient de verkrijger/bewoner zelf de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige, huur- en abonnementskosten verbonden die niet in de V.O.N.-prijs zijn begrepen.

De telefoonaansluiting van het appartement worden binnengebracht tot in de meterkast. Abonnementskosten en eventuele aansluitkosten voor telefoon- / televisie- / internet zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs.

De koop- en aannemingsovereenkomst

Inleiding

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomsten verplicht de verkrijger / koper zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de ondernemer / verkoper zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van het appartement. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

De grondkosten worden voldaan bij notarieel transport en de aannemingsom wordt gedeclareerd in termijnen. Het aannemingsgedeelte naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en aannemingsovereenkomst geeft aan, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van uitstelrente, men recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moeten deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan.

Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u tot u van ons een factuur ontvangt, waarop de al vervallen termijnen in rekening zijn gebracht.

Indien u over "eigen geld" beschikt, betaalt u de factuur.

Hebt u geen "eigen geld" en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U hebt dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen uitstelrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de Woningborg-bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

De koop- en aanneemsom

De koop- en aanneemsom van het appartement is Vrij Op Naam (V.O.N.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouw- en installatiekosten;
- ontwerp- en adviseurskosten;
- verkoopkosten;
- notariskosten met betrekking tot de aankoop van de appartement;
- legeskosten;
- kosten van het kadaster;
- aanlegkosten voor elektra, water en riool;
- verzekering tijdens de bouw;
- kosten van het garantiecertificaat Woningborg;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw appartement zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- kosten NHG;
- notaris- en kadasterkosten inzake hypotheekakte;
- rente tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de contractdatum.

U dient rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte. Wij kunnen geen aansprakelijkheid accepteren voor extra kosten, die zijn ontstaan door het verlopen van uw hypotheek offerte.

Andere kosten die niet in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen, kunnen zijn of zijn:

- abonnee-/aansluitkosten voor telefoon;
- abonnee-/aansluitkosten voor radio/televisie (CAI);
- kosten eventueel meerwerk;

De appartementen worden aangesloten op het openbare drinkwaterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. Deze aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken bij een andere showroom dan de projectshowroom) en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

De eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten welke niet in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen zoals:

- de uitstelrente (bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie van de hypotheek
- specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek (deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke)

Wat wanneer betalen?

Facturen vóór notarieel transport

Voor de vervallen termijnen van de aanneemsom en de grondkosten wordt automatisch uitstel van betaling verleend tot aan de datum van het notarieel transport. Ook voor de facturen die u worden toegezonden voordat het notarieel transport plaatsvindt, krijgt u automatisch uitstel van betaling tot aan de datum van notarieel transport.

Betaling van deze facturen is wel eerder mogelijk, maar niet vereist. U dient de facturen uiterlijk te voldoen bij het notarieel transport, verhoogd met de dan verschuldigde rente, welke wordt berekend tegen percentages zoals in uw koop- en aannemingsovereenkomst worden vermeld. Deze zogeheten 'transportrente' kan bestaan uit twee gedeelten, namelijk rente over grond/erfpacht en rente over vervallen termijnen (verhoogd met BTW).

Te verrekenen bij notarieel transport

Op het moment van notarieel transport dienen door u te worden voldaan:

- de grondkosten;
- het totale bedrag aan vervallen termijnen van de aanneemsom;
- vergoeding over grondkosten en vervallen termijnen, tot de datum van koop- en aannemingsovereenkomst, indien verschuldigd (fiscaal niet aftrekbaar);
- rente over grondkosten/erfpachtkosten verhoogt met omzetbelasting na het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst (fiscaal aftrekbaar);
- rente over vervallen termijnen verhoogt met omzetbelasting na het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst, (fiscaal aftrekbaar);
- de verrekening van een eventueel door u gestorte waarborgsom bij de notaris.

Ook dient u, als u een hypotheek heeft afgesloten, rekening te houden met het feit dat door de notaris waar de akte van hypotheek wordt gepasseerd, aparte kosten aan u in rekening worden gebracht. Deze kosten hangen af van de afspraken die u daarover maakt met de door u ingeschakelde notaris.

Facturen na notarieel transport

Nadat het notarieel transport heeft plaatsgevonden krijgt u naar gelang de bouw van uw appartement vordert termijnen van de aanneemsom gefactureerd. Op de termijnfacturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op de bankrekening van Bouwbedrijf van Grunsven B.V. moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zullen verlopen tussen het moment, waarop u uw betalingsopdracht uitschrijft en het moment waarop het bedrag op de bankrekening van Bouwbedrijf van Grunsven B.V. wordt bijgeschreven.

Prijswijziging

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurappartement raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen is de koop-/aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde en oplevering

Bouwtijd

De uitvoeringsduur van uw appartement is omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst, het betreft werkbare werkdagen welke gerekend worden vanaf start van de bouw zijnde de start van het aanbrengen van de heipalen van het gebouw. Eventueel koperskeuzen kunnen het bouwproces verlengen en kunnen derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de appartementen worden gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door Bouwbedrijf van Grunsven B.V.

De bouwtijd is afhankelijk van weersomstandigheden. Wanneer er in een periode veel verlet / onwerkbaar weer is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zult u periodiek, middels een nieuwsbrief, op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de bouw. In deze nieuwsbrieven wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven, hierbij geldt; hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw appartement voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=de bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal alleen personeel van het bedrijf zelf of van onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van veiligheid, niet toegestaan het bouwterrein te betreden en kunnen werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, opmetingen te verrichten en foto's te nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws) brieven zal aan u de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is de appartement door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de koper hierin te voorzien (voor uw inboedel dient u zelf na oplevering een verzekering af te sluiten). De opstalverzekering zal via de VVE worden geregeld.

5% regeling bij oplevering

De ondernemer zal, in het kader van de 5% regeling bij oplevering, voor uw appartement een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw appartement. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouwing uw appartement te inspecteren voor oplevering. Na deze voorschouwing wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt.

Bij de oplevering zullen de gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie zonder koperwijzigingen van elektra, water, sanitair, radiator en WTW-unit.

Tijdens de oplevering wordt het appartement definitief overgedragen van ondernemer naar u. Hierbij wordt tezamen met u en eventueel een deskundige van Vereniging Eigen Huis plus de ondernemer de onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de ondernemer verholpen. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis zijn voor uw rekening.

De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande facturen inclusief het meerwerk op rekening van de ondernemer zijn bijgeschreven. Indien u hier echter niet aan voldaan heeft, zal het appartement wel worden opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw appartement in ontvangst te nemen.

Oplevering van berging vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van het appartement. De oplevering van de algemene ruimten (entree, hal, lift, algemene verkeersruimten) en buitenterrein inclusief parkeerplaatsen zal als eerste worden opgeleverd door afgevaardigden van de VVE.

Opleveringsvolgorde

Het bouwplan van uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waarbij een bouwnummer niet automatisch een opleveringsvolgorde betekent. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er appartementen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

Opruimen en schoonmaken

Het appartement, de bergingen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk, keuken en de beglazingen wordt vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het appartement is gebouwd van "levende" materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen conform Woningborg te hebben voldaan.

De zekerheid van Woningborg

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 (plannen gemeld vanaf 01-07). Verder in dit document wordt hier nader op ingegaan.

Garantie

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 (plannen gemeld vanaf 01-07)..

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. De model koop- en aannemingsovereenkomst zijn opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt beperkt- of niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek (minderwerk)), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.