

KOPERSINFORMATIE



DE FELSEN

zeewolde

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. De koop- en aannemingsovereenkomst
3. De betaling
4. Eigendomsoverdracht
5. Garantie- en waarborgregeling
6. Meer- en minderwerk
7. Opties keukeninrichting, sanitair en tegelwerk
 - 7.1 Keuken
 - 7.1.1 Keukencheque
 - 7.1.2 Casco keuken
 - 7.2 Sanitair
 - 7.2.1 Standaard badkamer
 - 7.2.2 Badkamer op maat
 - 7.2.3 Casco toiletruimte en/of badkamer
 - 7.3 Tegelwerk
 - 7.3.1 Standaard tegelwerk
 - 7.3.2 Individueel tegelwerk
 - 7.3.3 Casco tegelwerk
8. Sluitingsdata
9. Verschil bedrade- en loze leiding
10. Verschil condens- en luchtdroger
11. Vloerafwerking
12. Wijzigen personalia
13. Uw contactpersoon

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 kopers informatie informeren wij u zowel over meer- en minderwerk mogelijkheden, als over de algemene procedure. Tevens lichten wij de verschillen tussen bepaalde opties toe.

De informatie in deze brief heeft betrekking op de optielijsten en de bijbehorende optietekening(en).

2. De koop- en aannemingsovereenkomst

De woning wordt verkocht door het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst bevindt zich zowel de koopovereenkomst voor de grondkosten en een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van uw woning. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zichzelf tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl de ontwikkelaar en de aannemer zich door medeondertekening verplichten tot het overdragen van de grond en het zorgen dat uw woning ook daadwerkelijk gebouwd wordt. U ontvangt deze overeenkomst via de makelaar retour. Stichting Woningborg en de notaris ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand van deze ondertekende overeenkomst de akte van levering voor eigendomsoverdracht opmaken.

De totale koopprijs van een nieuwbouwwoning is altijd vrij op naam (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de kosten voor overdracht van de woning in de prijs zijn opgenomen. Onderstaand de in de koopprijs inbegrepen kosten zoals beschreven en uitgesplitst in het koop- en aannemingsdeel.

De koopsom bevat:

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

De aanneemsom bevat:

- 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.

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering.

Het betreft hier de kosten welke niet in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

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

3. De betaling

De betaling van de in de koop- en aannemingsovereenkomst omschreven koopprijs, aangeduid als koop- en aanneemsom, geschiedt in termijnen. U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst drie typen facturen:

1. De grond factuur

Dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) 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. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt de koper van de aannemer een termijnfactuur. Deze factuur dient de koper binnen twee weken na dagtekening te betalen.

3. De rentefactuur (indien van toepassing);

Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna.

4. Eigendomsoverdracht

De overdracht vindt plaats via de notaris met de zogenaamde akte van levering (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijn de rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. 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.

5. Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg garantieregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u, als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer 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.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer 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.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer 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 in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer 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 ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

6. Meer- en minderwerk

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde optielijst, met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken. Daarnaast zal de ontwikkelaar ervoor moeten waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Indien in het kader van minderwerk, op uw verzoek, zaken niet worden aangebracht, dan 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, omschreven in de verschillende optielijsten, bestaan uit de volgende onderdelen: Grote ruwbouw opties, afbouwopties (o.a. elektra groepen, wandcontactdozen, sanitair en tegelwerk) en individuele opties (specifieke indelingswijzigingen etc. buiten de optielijst om), houdt u er wel 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 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)
- Wand en kolommen met een dragende- of een stabiliteitsfunctie kunnen niet verplaatst of aangepast worden (m.u.v. eventuele standaard opties)
- De leidingen voor lichtsakelaars 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.

7. Opties keukeninrichting, sanitair en tegelwerk

Voor de inrichting van de keuken en het uitzoeken van sanitair en tegelwerk bestaan verschillende mogelijkheden. Naast de mogelijkheden 'casco keuken' en 'standaard tegelwerk- en sanitair', kunt u bij de project showrooms terecht voor een individuele keuze. Zodra de showrooms bekend zijn zullen deze aan u worden doorgegeven.

7.1 Keuken

7.1.1 Keukencheque

De woningen worden standaard niet voorzien van een keuken. Immers, ieder wil duidelijk een volstrekt eigen ontwerp.

Bij de eindeloze mogelijkheden in kleur- en materiaalkeuze voor de keuken staat de firma Eigenhuis keukens te Amersfoort u met raad en daad graag vrijblijvend bij.

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 keukenleverancier geeft u een indicatie van de kosten voor de installatiewijzigingen en/of uitbreidingen. Deze indicatie wordt door de aannemer gecontroleerd; indien noodzakelijk gecorrigeerd en aan u gefactureerd.

LET OP: Als gevolg van de door u uitgekozen keukenapparatuur en overige meer-/minderwerk opties, kan een uitbreiding van uw meterkast noodzakelijk zijn. Onze 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: nog niet bekend

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

7.1.2 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:

- aansluitpunten worden overeenkomstig de standaard keukeninstallatie tekening aangebracht (wijzigingen hierop zijn in overleg mogelijk);
- plaatsing 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.

7.2 Sanitair

7.2.1 Standaard Badkamer

Standaard worden de toiletruimte en de badkamer voorzien van de badkamer volgens de technische omschrijving. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor keuze van 'badkamer op maat'. Hieronder zijn de verschillende mogelijkheden toegelicht:

Het standaard sanitair wordt conform de technische omschrijving aangebracht en is te bezichtigen in de sanitair showroom. U kunt uw keuze voor het standaard sanitair aldaar of via de afbouwlijst kenbaar maken. Het los leveren van de materialen, zoals bijvoorbeeld de spiegel en planchet, is niet toegestaan in verband met de kans op beschadiging en diefstal.

7.2.2 Badkamer op maat

Het sanitair voor het toilet en de badkamer kan in overleg met de sanitair showroom gewijzigd

worden.

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. Informeer de showroom daarom te allen tijde over uw gekozen meer-/minderwerk.

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.

Kosten van bouwkundige aard, zoals extra (voorzet)wanden, wijzigingen/uitbreidingen in het leidingwerk of aansluitpunten zijn geheel afhankelijk van het door u gekozen sanitair en de indeling van uw badkamer. Deze kosten worden door de sanitair showroom verwerkt in de offerte.

Bij de keuze voor individueel sanitair, wordt het standaard sanitair in mindering gebracht op de showroom offerte.

Wanneer u de offerte van de showroom ondertekent, dient u de ondertekende offerte te retourneren aan de sanitair showroom. De sanitair showroom draagt er zorg voor dat een kopie van de getekende offerte wordt toegestuurd naar alle betrokken partijen.

De factuur ontvangt u van de aannemer.

Het sanitair wordt voor de oplevering van uw woning geplaatst en gemonteerd.

De geselecteerde sanitair showroom voor dit project is: nog niet bekend

De sanitair showroom neemt contact met u op om een afspraak te maken voor een bezoek in de showroom. Indien u later gedurende 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 de keuze van het sanitair verstreken is, kunt u géén gebruik meer maken van de diensten van de sanitair showroom. Het sanitair wordt dan casco of standaard uitgevoerd volgens de technische omschrijving.

7.2.3 Casco toiletruimte en/ of badkamer

Indien u geen gebruik wenst te maken van de aangeboden mogelijkheid tot het installeren van uw badkamer- en/of toiletinrichting, kunt u na oplevering in eigen beheer sanitair (laten) installeren. Als u kiest voor deze optie, vervalt de waterdichtheid garantie en de garantie op het leidingwerk. De volgende consequenties zijn verbonden aan deze optie:

- leidingen/aansluitpunten worden overeenkomstig de standaard installatie afgedopt aangebracht;
- er wordt geen tegelwerk aangebracht op de wanden en vloer;
- er wordt geen spuitwerk aangebracht op de wanden (het plafond wordt indien van toepassing wel gespoten);
- sanitair en tegelwerk kan pas na oplevering worden aangebracht, onder verantwoording van de koper;
- de toiletruimte en/of de badkamer wordt uitgesloten van garantie;

- de aannemer en de ondernemer vrijwaren zich voor iedere vorm van garantieafspraken van door derden, na de oplevering, verrichte werkzaamheden ten behoeve van het sanitair en tegelwerk;

Ten gevolge van uw keuze casco toiletruimte en/of badkamer dient u en de aannemer een aanvullende overeenkomst gelimiteerde regeling te ondertekenen. Concept overeenkomst gelimiteerde regeling is als bijlage toegevoegd. Deze overeenkomst wordt na ondertekening van beide partijen door de aannemer verstuurd naar Woningborg waarna u van Woningborg een gelimiteerd garantiecertificaat ontvangt.

De minderprijs van het laten vervallen van het sanitair en tegelwerk vindt u in de optielijst.

7.3 Tegelwerk

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

7.3.1 Standaard tegelwerk

Het standaard tegelwerk wordt conform de technische omschrijving aangebracht. Het standaard tegelwerk is te bezichtigen in de tegelshowroom. De tegelshowroom zal u benaderen om een afspraak te maken. U kunt uw keuze voor het standaard tegelwerk aldaar kenbaar maken. U zult hiervan dan via de tegelshowroom een bevestiging ontvangen.

7.3.2 Individueel tegelwerk

Het tegelwerk kan in overleg met de tegelshowroom 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, alvorens een offerte te laten opstellen door de tegelshowroom.

Meer-/minderwerk opties kunnen eveneens van invloed zijn op uw uiteindelijke sanitair ontwerp. Informeer de showroom daarom te allen tijde over uw gekozen meer-/ minderwerk. Bij de keuze voor individueel tegelwerk, wordt het standaard tegelwerk in mindering gebracht op de showroom offerte.

Wanneer u de offerte van onze tegelshowroom ondertekent, dient u de ondertekende offerte te retourneren aan de tegelshowroom. De tegelshowroom draagt er zorg voor dat een kopie van de getekende offerte wordt toegestuurd naar alle betrokken partijen.

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 tegelshowroom verwerkt in de offerte. De factuur hiervoor ontvangt u van de aannemer.

De tegelshowroom neemt contact met u op om een afspraak te maken voor een bezoek in de showroom. Indien u later gedurende het bouwproces maar wel voor de afbouw sluitingsdatum een woning koopt, adviseren wij u om zelf direct contact op te nemen met de

showroom. 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 verkoopbrochure.

7.3.3 Casco tegelwerk

Zie paragraaf 7.2.3.

8. 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. Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling 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.

9. Verschil bedrade- en loze leiding

Er bestaat een verschil tussen 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). U herkent deze bedrade leiding op de plattegronden aan een ingekleurd rondje.

Een **loze** leiding is niet klaar voor gebruik en niet voorzien van een bedrading. In deze loze leiding bevindt zich een ingebrachte zwarte 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. U herkent deze loze leiding op de plattegronden aan een open rondje.

10. Verschil condens- en luchtdroger

Er bestaan 2 typen wasdrogers, te weten: condens drogers en luchtdrogers (traditionele drogers).

Beide typen drogen wasgoed met warme lucht. Condens drogers laten de waterdamp condenseren in een ingebouwde bak, luchtdrogers blazen die uit via een buis of slang. Voor een luchtdroger is een goed geventileerde ruimte nodig, en een goede afvoer, om te

voorkomen dat de luchtvochtigheid in huis te hoog wordt.

11. 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.

12. Wijzigen personalia

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

13. Uw contactpersoon

Veel kopers zijn vaak onbekend met de gang van zaken rondom de aankoop en bouw van een woning. Bij dit proces zijn veel medewerkers betrokken, zowel op kantoor als op de bouwplaats.

Tijdens de aankoopfase en het bouwproces zult u ongetwijfeld vragen of opmerkingen hebben.

Daarom zijn er een aantal personen actief om uw vragen te beantwoorden.

In hoofdzaak heeft u te maken met de aannemer. Dit is het uitvoerende bouwbedrijf en naast DNA Makelaars, het aanspreekpunt als het gaat om meer- en minderwerk.

De kopersadviseur van uw woning is:

Op afspraak tijdens kantooruren.

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

De betalingsregeling ten behoeve van de opties loopt via de termijnregeling als genoemd in de aannemingsovereenkomst. 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.

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.