



UGCHELEN
BUITEN

Veld E

Algemene kopersinformatie



UGCHELEN
BUITEN

Veld E

Algemene kopersinformatie

Koopovereenkomst en notariële akten

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de woning en wordt gesloten tussen de koper en de verkoper. Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, wordt de koopovereenkomst conform de uitgave die is opgesteld door de Woningborg opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper vastgelegd. Met andere woorden: in de koopovereenkomsten wordt vastgelegd wat u koopt en wat de verkoper aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Middels het sluiten van deze koopovereenkomsten worden de verplichtingen tussen u, en de verkoper vastgelegd. Bij definitieve koop krijgt u vooraf aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken toegestuurd. Nadat alle partijen de overeenkomsten ondertekend hebben, ontvangen alle partijen en de notaris een exemplaar. De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden, ontvangt u van de notaris een uitnodiging.

.....

Garantie

De woningen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: door de afgifte van het Woningborg-certificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De teksten van de koopovereenkomst zijn overeenkomstig het model van Woningborg. U beschikt dus over een veilig contract. Bij het tekenen van de overeenkomst ontvangt u de "Woningborg garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen".

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De eventueel door de aannemer aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen e.d. vallen niet onder Garantie- en waarborgregeling 2016.

.....



UGCHELEN
BUITEN

Veld E

Algemene kopersinformatie

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grondkosten;
- de notariskosten daarover;
- honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
- de bouwkosten;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van gas, water, elektra en rioolleidingen;
- kosten Woningborg;
- 21% BTW.

De koopsommen zijn exclusief:

- Eventuele rentevergoeding over de grond- en bouwkosten vanaf start bouw.

Daarnaast dient u rekening te houden met:

- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van de telefoon, internet, CAI e.d.;
- het leveren en plaatsen van losse kasten, vloerbedekking, bestratingen, tuinaanleg e.d.

De met u in de koopovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van de aannemer.

.....

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten aan de verkrijger heeft u het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

.....

Milieu

Ingevolge de voorschriften van de Rijksoverheid is er een onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van de bodem. Daaruit is gebleken dat de bodemgesteldheid, op basis van de thans gehanteerde wettelijke waarden, van dien aard is dat er geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van de bouwplannen (c.q. het levert geen gevaar op voor de volksgezondheid).

.....



UGCHELEN
BUITEN

Veld E

Algemene kopersinformatie

Gemeentelijke bepalingen/Kwalitatieve verplichtingen

De woningen worden verkocht conform de gemeentelijke voorwaarden. In de koopovereenkomst of er aan gehecht zal een omschrijving worden gegeven van de bepalingen welke uiteindelijk in de leveringsakte zullen worden opgenomen. De voorwaarden zijn, bijvoorbeeld:

- de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gehandhaafd;
- standaard aangebrachte erfafscheidingen (hagen etc.) dienen door koper gehandhaafd te worden.

Veiligheid

Binnen dit totale project wordt extra aandacht besteed aan de veiligheid in de ruimste zin van het woord. Voor wat de sociale veiligheid betreft is daar waar mogelijk aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Voor wat de woningen betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet aan de basisnorm "Weerstandsklasse II". Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht, zoals op de tekeningen aangegeven. Wanneer u later zelf verbouwingen/aanpassingen aan uw woning doorvoert, adviseren wij u rekening te houden met deze normen.

Erfdienstbaarheden

Indien het plan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, waaronder de aanleg c.q. onderhoud van kabels en leidingen, plaatsen van lantaarnpalen, recht van overpad in de brandgangen e.d., zal de notaris de erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de bepalingen voor het handhaven en onderhouden van groenvoorzieningen, achterpaden e.d.

Bouwbescheiden

De woningen worden verkocht overeenkomstig de desbetreffende verkoop-tekening en technische omschrijving. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn zuiver indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hieraan rechten verbonden kunnen worden.



UGCHELEN
BUITEN

Veld E

Algemene kopersinformatie

Situatieschets

Aan de hand van de verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de kavelloppervlakten opgemeten en berekend. De juiste maten van de kavels worden door het Kadaster vastgelegd. U koopt een woning en kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de kavel niet zal worden verrekend.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de verkoper geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De verkoper aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

.....

Technische omschrijving en tekeningen

De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of Woningborg. De aannemer is echter gerechtigd tijdens de bouw en afbouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

De plaats en het aantal de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De op de tekening ingeschreven maten zijn circa-maten. Daar waar in de brochure en op tekeningen "merknamen en /of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen

De algemene koopinformatie is informatief aan de technische omschrijving toegevoegd, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



UGCHELEN
BUITEN

Veld E

Algemene kopersinformatie

Notaris

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

.....

Oplevering en sleuteloverdracht

Op het moment van verkoop ontvangt u een indicatie van een overdrachtsdatum.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u van de aannemer een uitnodiging voor de oplevering van de woning en ontvangt u een uitnodiging voor de overdracht bij de notaris.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u direct na het passeren bij de notaris de sleutels van uw woning.

.....

Verzekering

Vanaf de datum van overdracht moet u de woning zelf verzekeren.

.....

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk en spuitwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

.....



UGCHELEN
BUITEN

Veld E

Algemene kopersinformatie

Krimpscheuren

Zoals u mogelijk weet worden voor de ruwbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen verwerkt in diverse afmetingen. Kalkzandsteen is een milieuvriendelijk natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan KRIMP. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product.

.....

Bouwbesluit

Dit project is gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Om de technische omschrijving voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren.

.....

Krijtstreepmethode

Bij uw woning kan mogelijk de krijtstreepmethode zijn toegepast. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte reken technisch in te perken. Daarmee wordt er zoals bv bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het Bouwbesluiteisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding. De krijtstreepmethode is een door het Bouwbesluit toegestane rekenmethode. Mocht u hier verdere informatie over wensen kunt contact met ons opnemen.

Twello, 10-06-2020