

# ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

## 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 levering grond;
- honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
- de bouwkosten;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water, elektra en rioolleidingen;
- kosten Woningborg;
- 21% BTW.

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 materiaal-kosten tijdens de bouw zijn voor rekening van Nikkels bouwbedrijf bv.

## Bedenktime

Gedurende één kalenderweek, na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten aan u, heeft u het recht de koop-/aannemings-overeenkomst 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).

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

### 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.

### Notaris Notariële akte

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.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

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.

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

### Oplevering en sleuteloverdracht

Op het moment van verkoop ontvangt u een indicatie van de vooroplevering en de oplevermomenten. Wanneer de woning gereed is, krijgt u van de bouwer een uitnodiging voor de oplevering van de woning en ontvangt u een uitnodiging voor de overdracht op de locatie. Tijdens de vooroplevering krijgt u de mogelijkheid om de gehele woning te inspecteren. Ook krijgt u gedurende de vooroplevering de mogelijkheid het e.e.a. in te meten en deskundigen mee te nemen.

Gedurende de oplevering wordt samen gekeken of de punten (welke u heeft aangegeven tijdens de vooroplevering) zijn afgehandeld. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u direct na het passeren bij de notaris de sleutels van uw woning.

Let op: De vooroplevering is het enige moment waar u uw eigen deskundige mee kan nemen. De oplevering is enkel bedoeld ter 'controle' van de aangegeven punten.

### Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken 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 de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Om deze brochure 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 worden 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 bijvoorbeeld als minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn of kamers extra diep 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.

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

### Gemeentelijke bepalingen/Kwalitatieve verplichtingen

De woningen worden verkocht conform gemeentelijke voorwaarden aangaande toewijzingscriteria en doorverkoopbepalingen. In de koop-/aannemingsovereenkomst of eraan 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 (beukhagen/hedera) 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 woning betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk 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.

### PV-installatie

De PV-installatie op de woning is gebaseerd op de benodigde aantal PV-panelen volgens de EPC berekening die vereist is volgens het Bouwbesluit.

Hierbij is gekeken naar de projectmatige opzet, de oriëntatie, het legpatroon en de belemmeringen op eigen perceel zoals die genoemd zijn in de EPC berekening. Gebouwen en/of bomen buiten uw perceel hebben mogelijk wel invloed op de daadwerkelijke opbrengst maar worden niet meegenomen in de EPC-berekeningen. Er wordt nadrukkelijk niet gekeken naar de meest optimale opbrengst van elk individueel paneel of het paneelvlak.

### Erfdienstbaarheden

Indien het plan het vestigen van erf dienstbaarheden 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 erf dienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de bepalingen voor het handhaven en onderhouden van groenvoorzieningen, achterpaden e.d.

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

### Bouwbescheiden

De woningen worden gebouwd overeenkomstig de desbetreffende verkooptekening 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.

### Situatieschets

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Echter, deze nummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

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/Nikkels bouwbedrijf bv 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/Nikkels bouwbedrijf bv 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. Echter, Nikkels bouwbedrijf bv is 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 woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De perspectiefbeelden, ingekleurde plattegronden en/of gevelaanzichten geven een (artist) impressie weer. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken.

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

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 kunnen diverse arceringen zijn 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.

### HomeDNA

In dit project maken wij gebruik van het digitale kopersportaal van Home DNA.nl. Dit biedt u als koper een persoonlijk digitaal bouwdoossier. Voor het opnemen van uw gegevens dient u toestemming te verlenen in de koopovereenkomst. Nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen per mail een gegenereerd wachtwoord waarmee u kunt inloggen. U kunt daarna een persoonlijk wachtwoord aanmaken in uw profiel. In het kopersportaal staan belangrijke stukken zoals informatiebrieven, wooninformatie, contracten, alsook de facturen. Ook zijn alle betrokken partijen op de hoogte van alle relevante informatie.

### Terreinbezoek

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden.

### Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Nikkels bouwbedrijf bv verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u uw woning uiteraard zelf verzekeren.

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

### Krimpscheuren

Zoals u mogelijk weet worden voor de ruwbouw van uw woning 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 af te leveren product.

### Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Nikkels bouwbedrijf bv berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden 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 Nikkels bouwbedrijf bv geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

### Garantie

De woning wordt 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 Nikkels bouwbedrijf bv 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 overeenkomsten ontvangt u de "Woningborg garantievoorzwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen" digitaal via HomeDNA.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg conform de Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2020. 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.

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

De eventueel door Nikkels bouwbedrijf bv aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen e.d. vallen niet onder Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2020/2021.

### **Mandeligheid en beheervereniging**

In dit plan wordt u samen met uw nieuwe buren van Breezicht Wetering gemeenschappelijk eigenaar van een deel van het terrein rondom jouw woning. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het parkeerterrein en de paden. Voor het mandelige terrein wordt een Vereniging van Beheer opgericht. De vereniging heeft als doel het beheren van dit mandelige terrein.

Een beheervereniging beheert het gemeenschappelijk terrein. Met een vereniging kan het niet meer voorkomen dat slechts één mede-eigenaar het onderhoud regelt. Elke mede-eigenaar wordt lid van deze vereniging en bepaalt zo mee hoe oa. het onderhoud wordt geregeld en wat de hoogte van de contributie (bijdrage in onderhoud) wordt. De beheervereniging wordt opgericht door de notaris en vervolgens ingeschreven in de Kamer van Koophandel. De notaris heeft een model oprichtingsakte voor de beheervereniging opgesteld. Nikkels realiseert zich dat het voor de meeste toekomstige bewoners een nieuwe situatie is. Daarom stelt Nikkels het eerste jaar na oplevering een externe beheerder aan die de vereniging gaat begeleiden en samen met jou als bewoners gaat bepalen hoe het beheer verder vorm zal worden gegeven. Nikkels draagt de kosten voor de oprichting van de beheervereniging en de kosten van de externe beheerder, voor het eerste jaar na oplevering van uw woning.

Een uitgebreide beschrijving van de mandeligheid en beheervereniging is weergegeven als bijlage bij de koopovereenkomst, overzicht verplichtingen/mandeligheid.

Twello, 24 september 2021