

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE



**DE DRIE
HOEFIJZERS**

Leven met een lach

**3HN2
54 Woningen
te
Breda**

01-07-2019

Inhoudsopgave

Algemene informatie	4
Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	4
Woningborg Garantie- en waarborgregeling.....	4
Vrij Op Naam	5
Eigendomsoverdracht.....	6
Opschortende voorwaarden	6
Hypotheek tijdens de bouw.....	6
Hypotheek en bijkomende kosten.....	6
Betalingen.....	7
Verzekering.....	7
Bouwnummers en situatieschets	7
Voorbehoud illustratie en tekeningen	8
Opruimen en schoonmaken.....	9
Duurzaam bouwen.....	9
Energie Prestatie Norm	9
Energie label.....	9
Archeologische vondsten.....	10
Niet gesprongen explosieven	10
Koperskeuzes	10
Uitbreidingsmogelijkheden.....	10
Oplevering en sleuteloverhandiging	11
5% regeling.....	11
Opleveringsvolgorde.....	11
Onderhoudsperiode	11
Veiligheid	11
Veiligheid tijdens de uitvoering	12
Van toepassing zijnde voorschriften	12

Algemene informatie

Voor u ligt de algemene kopersinformatie van de 54 woningen De Drie Hoefijzers fase 2 deelplan 2 te Breda. Hierin staat informatie waar u rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn. Het geeft op veel vragen antwoord. Over de kwaliteit van het huis hoeft u zich geen zorgen te maken. Ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in uw nieuwe huis.

Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Indien u een keuze heeft kunnen maken uit een woning zal de makelaar met u de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst voor de grond gaat u aan met AM B.V..

De aannemingsovereenkomst gaat u aan met Bouwbedrijf van Grunsven Erp B.V., hierna te noemen: de ondernemer. Deze overeenkomst wordt conform het model van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de ondernemer worden vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden als aangegeven in de aannemingsovereenkomst kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Deze technische omschrijving behoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw en levering van de woning.

Let op: De koper dient in het bezit te zijn van het Woningborg-certificaat voordat u naar de notaris gaat voor het ondertekenen van de akte van eigendomsoverdracht!

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Garantie

De woning wordt gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Zodra het planproject, inclusief de woning, en de overeenkomst door Woningborg N.V. is geaccepteerd, wordt er door Woningborg een "Woningborg-certificaat" aan de koper verstrekt. Het certificaat biedt de koper twee vormen van bescherming. Ten eerste biedt het de koper tijdens de bouw bescherming tegen de gevolgen van een faillissement van de ondernemer. Daarnaast biedt het de koper een vangnet voor wanneer de ondernemer, vanaf drie maanden na oplevering, eventueel geconstateerde onvolkomenheden niet kan of niet wil herstellen.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Indien de koper een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende:

- Gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer 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 ondernemer.
- Een ondernemer, die bij Woningborg is ingeschreven, is verplicht om een model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. De modelovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemer. In deze modelovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemer evenwichtig vastgelegd. De modelovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door een belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt beperkt of niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang 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.

Vrij Op Naam

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop-/aanneemsom zowel de bouw- en grondkosten zijn begrepen, als alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, B.T.W., kadastrale inmeting en de kosten voor het aanleggen van stadswarmte, water- riool- en elektraleidingen. Een totale prijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met financieringen en rente tijdens de bouw en exclusief de door u aan te vragen aansluitingen voor telefoon, televisie en internet.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig, eventueel via uw geldverstrekker, aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat bij uw geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst 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 de woning 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.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in enkelvoud. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldverstrekker die dan zorg draagt voor betaling. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van u.

Hieronder vallen o.a. de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding voor de geldverstrekker;
- kosten voor aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

Zodra de bouw gestart is, ontvangt u termijnfacturen. De termijn grondkosten bent u verschuldigd op de datum zoals die vermeld staat in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Indien u beschikt over 'eigen geld' kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van uitstelrente. Nadat de levering en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen. U heeft in de regel 14 dagen de tijd voor de betaling van de termijnfactuur.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn door de ondernemer alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering van uw woning dient u zelf te zorgen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

Bouwnummers en situatieschets

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt. Aan de hand van de door ons verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de kaveloppervlakten opgemeten en berekend. De juiste maten van de kavels worden pas na (digitale) inmeting door het Kadaster vastgelegd. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst 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, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. 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 buiten de invloedssfeer van ondernemer kan ondernemer 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 ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Vorbehoud illustratie en tekeningen

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De verkoopbrochure/ website maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure/ website opgenomen plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld waar 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 plaats, de afmeting en het aantal van de verwarmingselementen en verdelers, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de verkooptekening(en) aangegeven, doch kan hier vanwege bouwkundige of installatietechnische redenen vanaf worden geweken. De exacte plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

De op verkooptekening aangegeven wandcontactdozen ten behoeve van wasmachine, koelkast en afzuigkap betreft enkel de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoort, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in aanvullende contractstukken zoals bijvoorbeeld de keukenovereenkomst. De op verkooptekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op verkooptekening aangegeven lichtpunten betreft de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet de lamp (verlichtingsarmatuur) zelf.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekeningen van minder- of meer kosten. De op verkooptekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

Eventuele wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven of een erratum, die tijdens de realisatie worden verzonden.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair en beglazing worden gewassen zodat een juiste inspectie kan plaatsvinden bij oplevering.

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 nú actie ondernemen. Ook in de bouw, waar de oplossing ligt in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat de ondernemer achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig is 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 kan de ondernemer 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 de juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast hecht de ondernemer grote waarde aan 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 is hierbij noodzakelijk.

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 tussen glas- en geveloppervlakte en de toegepaste verwarming- en luchtbehandelinginstallaties kengetallen. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt, een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is. Hoe lager de EPC, hoe energiezuiniger de woning. Voor de woning in dit planproject is de EPC vastgesteld op 0,4.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Dit energielabel laat zien hoe energiezuinig de woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over uw vloerisolatie, ramen en verwarming. Een woning met een A-label is het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning conform de woningen van dit project heeft een A-label. Het energielabel zal na oplevering van de woning separaat per post worden toegezonden en is maximaal 10 jaar geldig.

Archeologische vondsten

De locatie bevindt zich in een gebied waarin de mogelijkheid van archeologische vondsten aanwezig is. Indien tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning, archeologische vondsten worden gedaan, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

Niet gesprongen explosieven

Uit historisch onderzoek van de gemeente Breda blijkt dat er geen explosieven in de bodem zijn te verwachten. Indien onverhoopt tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning, alsnog explosieven worden gevonden, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

Koperskeuzes

Nadat de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor de koper de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De gekochte woning maakt deel uit van een planproject. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering. Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht.

Bij dit planproject bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken, zoals op de verkoop-/ (optie)tekeningen staan aangegeven. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de "koperskeuzelijst" opgenomen.

Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. Uw kopersbegeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u op haalbaarheid en de uitvoerbaarheid. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg garantienormen en aan het Bouwbesluit.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. In het document "Handleiding koperskeuzetraject" staan deze mogelijkheden vermeld.

Uitbreidingsmogelijkheden

Mocht u uw woning willen uitbreiden dan kan onze kopersbegeleider u in een persoonlijk gesprek informeren over de kosten hiervan.

Bij de keuze "optie uitbouw" is als uitgangspunt genomen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, 20 tot 35 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden" reeds vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Maakt u, of maken uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder "erfdienstbaarheden".

Oplevering en sleuteloverhandiging

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouwing uw woning te inspecteren voor oplevering. Na deze voorschouwing wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt. Bij de oplevering ontvangt u een garantie- en revisiemap met daarin onder andere opgenomen: adresgegevens, revisiebescheiden en ons boekje "Gebruik en onderhoud van uw woning". In dit boekje zijn adviezen opgenomen omtrent het gebruik en onderhoud van de in uw woning aanwezige installaties en de gebruikte materialen. Tijdens de oplevering wordt de woning definitief van de ondernemer overgedragen naar de koper. Hierbij wordt tezamen met u en –indien u dit wenst- een deskundige van Vereniging Eigen Huis plus de ondernemer eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de ondernemer verholpen. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis komen 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 niet aan voldaan heeft, zal de woning wel worden opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw woning in ontvangst te nemen.

5% regeling

De ondernemer zal, in het kader van de 5% regeling, voor uw woning een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. 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.

Opleveringsvolgorde

Het planproject van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen 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 planproject, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de ondernemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het woning gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen "werken".

Veiligheid

Er is qua sociale veiligheid daar waar mogelijk aandacht besteed aan het openbare gebied en het inrichtingsplan. Voor wat de woningen betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht zoals op de verkooptekeningen aangegeven.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke 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 dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige 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 de persoonlijke veiligheid van u zelf en uw onderaannemers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden, en kunnen uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de nieuwsbrieven zal aan u de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de koopovereenkomst en 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.

Appartementsrecht

Bouwnummers 56 t/m 59 vallen onder een appartementsrecht. Een appartementsrecht is een aandeel in een gebouw dat eigendom is van de Vereniging van Eigenaren (VvE) met de bevoegdheid tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit wordt vastgelegd in een splitsingsakte, die de basis vormt voor de oprichting van de VvE. De kopers van bouwnummer 56 t/m 59 worden automatisch lid van de VvE. De VvE behartigt de belangen van de gemeenschappelijke eigenaren. Het splitsingsreglement van de VvE is een onderdeel van de splitsingsakte en bepaalt de rechten en plichten van de Vereniging van Eigenaars (VvE) en de verschillende appartementseigenaren.