



1 Algemene informatie en wegwijzer

1.1 Voorwoord

Het kopen van een nieuwe woning is geen alledaagse bezigheid. Voor u is dit wellicht de eerste keer dat u een nieuwbouwappartement koopt. Daarom brengen wij hieronder enige algemene onderwerpen onder uw aandacht waarmee u te maken krijgt bij het kopen van dit appartement.

In de contractteksten komen de termen 'Verkrijger' en 'Ondernemer' met zeer grote regelmaat terug. Ook in deze informatie treft u deze woorden veelvuldig aan. Met Verkrijger wordt u als koper bedoeld. De Ondernemer is in dit geval Aannemingsmaatschappij Friso B.V. die optreedt als bouwer van het project.

1.2 Wat betekent de Woningborggarantie voor u?

Als u een appartement koopt onder de garantie van Woningborg, koopt u een appartement met zekerheid. Dit betekent onder meer het volgende:

- De Ondernemer garandeert dat uw appartement voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen.
- Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige onderdelen is de garantietermijn korter of langer.
- De tekst van de Aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model dat door Woningborg is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid dat afspraken tussen u als koper en de Ondernemer duidelijk zijn vastgelegd.
- Woningborg biedt u als koper de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de Ondernemer, uw appartement zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit.
- Wanneer er geschillen ontstaan over bijvoorbeeld de kwaliteit van uw appartement, kan de koper Woningborg vragen te bemiddelen tussen de koper en de Ondernemer.

Nadat u uw aankoopbesluit hebt genomen, ontvangt u van de makelaar de Woningborggarantie- en waarborgregeling 2020. In de Woningborggarantie- en waarborgregeling zijn onder meer de garantieregeling, garantienormen, garantietermijnen e.d. opgenomen. De regeling is voor u belangrijk en wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het garantiecertificaat wordt u rechtstreeks toegezonden door Woningborg nadat de aannemingsovereenkomst is getekend, de ontbindende voorwaarden zijn vervallen, de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de planacceptatie is afgegeven aan de Ondernemer. Het certificaat is persoonsgebonden en aan u alleen uitgegeven, bewaar dit document dus zorgvuldig.

Voor meer informatie over Woningborg en voor het downloaden van diverse brochures kunt u terecht op www.woningborggroep.nl

1.3 Woningborg en overige bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze informatie is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar is c.q. nadeliger is voor u als Verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Behalve de voorschriften en bepalingen van Woningborg zijn eventueel ook van toepassing:

- eventuele voorschriften en bepalingen van de Ondernemer;
- (destijds geldende eisen van het) Bouwbesluit;
- gemeentelijke bouwverordening;
- standaard bepalingen van de nutsbedrijven.

1.4 Het appartementsrecht

Uw appartement maakt deel uit van een woongebouw. Dit gebouw bestaat uit meerdere appartementen, gemeenschappelijke ruimten en commerciële ruimten. Strikt genomen vormt ieder appartement een deel van het gebouw dat bevoegdheid geeft tot het alleen- of privégebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Volgens de wet is de officiële benaming van een appartement een 'appartementsrecht'. Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendoms- en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw is in handen van alle eigenaren gezamenlijk. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan de entreehal, het trappenhuis, de lift en de gezamenlijke installaties.

Om het gebouw in appartementsrechten te splitsen, wordt door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt. De splitsingsakte wordt samen met de splitsingstekening(en), waarop de grenzen van de gezamenlijke en privé-gedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden, is de splitsing formeel een feit en ontstaan de zogeheten 'appartementsrechten'. Deze appartementsrechten kunnen vervolgens afzonderlijk worden verkocht. De eigendomsoverdracht van de individuele appartementsrechten door de verkoper geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' via de notaris.

1.5 De Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartement (appartementsrecht) bent u, met de overige mede-eigenaren van het gebouw, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars. Om dit juridisch te onderbouwen moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Iedere eigenaar is automatisch lid van deze VvE. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen.

Zo moet de VvE tenminste eenmaal per jaar een ledenvergadering organiseren, de 'Vergadering van Eigenaren' of 'Algemene vergadering'. In deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de gemaakte kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen etc. per eigenaar vastgesteld.

De gang van zaken in het woongebouw wordt grotendeels bepaald in de Vergadering van Eigenaren. Het bestuur van de VvE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er enkele zaken die niet in het splitsingsreglement zijn vastgelegd en waarvan de regeling aan de Vereniging van Eigenaren wordt overgelaten.

1.6 De akte en het reglement van splitsing

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

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

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

- hoe de VvE is samengesteld en zal functioneren;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en de privé-gedeeltes van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

Door de VvE wordt vervolgens vastgesteld:

- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- hoe het eventueel op te maken huishoudelijk reglement eruit zal zien. Hierin wordt het feitelijk gebruik van de appartementen vastgelegd.

1.7 Begroting en servicekosten

De definitieve begroting van de servicekosten wordt vastgesteld door de VvE. Ten behoeve van de administratieve ondersteuning na oplevering van het appartementengebouw kan de administratie van de VvE door de verkoper ondergebracht worden bij een professionele VvE-beheerder. Deze verzorgt ook de 'oprichtingsvergadering' of de eerste officiële vergadering van de VvE. De jaarlijkse kosten en oprichtingskosten VvE die de VvE-beheerder maakt zijn voor rekening van de VvE.

1.8 Maten

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten in millimeters aangegeven. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden derhalve voorbehouden.

Van de tekeningen kunnen de maten niet exact worden afgelezen. Het blijft mogelijk dat tijdens de bouw fase wijzigingen worden aangebracht, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. De maten dienen dus altijd in de praktijk te worden gecontroleerd tijdens één van de georganiseerde kijkmomenten op de bouwplaats.

De op de tekeningen aangegeven inrichtingselementen (inclusief de keukenopstelling) maken geen onderdeel uit van het gekochte. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving onverenigbaar is met hetgeen is vermeld op de verkooptekening, dan prevaleert de technische omschrijving.

Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van overheidswege, architect en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven geen der partijen enig recht tot het verrekenen van meerdere of mindere kosten.

Verschuil tussen de werkelijke en de blijkens de (splitsings)tekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein behorende tot het appartementsrecht, geven evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

1.9 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, worden er in de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan deze 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, hiermee rekening te houden bij het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken en/of het verkopen van uw huidige woning).

1.10 Situatie(tekening)

De nummers/letters bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden zowel tijdens de bouw gehanteerd als in de officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekendgemaakt. In de correspondentie verzoeken wij u altijd uw bouwnummer te vermelden.

De situatietekening en de daarop aangegeven inrichting van het openbaar gebied en/of de aangrenzende percelen zijn slechts indicatief. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd.

Getekende openbare voorzieningen zoals bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen etc. vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld. Vanzelfsprekend kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving (nog) niet gereed is. De Ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

1.11 Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de afgegeven omgevingsvergunning en de (destijds) geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de namen van vertrekken in het appartement anders benoemd dan vermeld in de verkoopdocumentatie. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfs- en 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 behoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en de vloeren binnen voldoet bij oplevering niet aan de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals deze in het Bouwbesluit van toepassing is. Deze opstaphoogte wordt hoger uitgevoerd om toepassing van bijvoorbeeld tegels of parket mogelijk te maken.

De koper dient ervoor te zorgen dat door toepassing van vloerbedekking aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan. Ook is het verstandig om de eventueel aansluitende bestrating aan de buitenzijde vrij te houden van de dorpel zodat overtollig vocht kan worden afgevoerd.

1.12 Nutsvoorzieningen

Uw appartement wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. Tevens wordt uw appartement voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI/internet en telefoon. De aansluitkosten en/of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen m.u.v. CAI en telefoon maken onderdeel uit van de koop-

/aanneemsom. Entree- c.q. abonnementsgelden n.a.v. het aansluitverzoek van u als koper, komen voor uw rekening.

1.13 Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de 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! 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. Beperking van energiegebruik, 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 het milieu sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van herbruikbare materialen. 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 de medewerkers op de bouwplaats als de 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.

1.14 Vragen en/of opmerkingen

Ongetwijfeld heeft u na het lezen van deze informatie vragen en/of opmerkingen. De makelaar is in de periode voorafgaande aan de ondertekening van de aannemingsovereenkomst uw eerste aanspreekpunt. De makelaar kan u nauwkeurig informeren over het bouwplan en kan u tevens behulpzaam zijn bij de eventuele verkoop van uw huidige woning en/of het aanvragen van een hypotheecaire financiering van uw nieuwe appartement.

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst neemt de woonadviseur van Friso het contact van de makelaar over. De woonadviseur zal na de ondertekening contact met u opnemen voor het maken van een afspraak om eventuele aanvullende koperskeuzen met u door te nemen.

1.15 Nieuwsbrieven

Tijdens het bouwproces en de periode die hieraan vooraf gaat houden wij u middels een digitaal platform/woningdossier op de hoogte van allerlei zaken zoals verkoopstanden, informatiebijeenkomst, wijzigingen en de voortgang van de bouw. Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u e-mail voor het aanmaken van inloggegevens. Vanzelfsprekend kunt u bij tussentijdse vragen altijd contact met ons opnemen.

1.16 Voorbehoud

Deze informatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen vanuit overheidswege en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder hiermee afbreuk te doen aan de kwaliteit en functionaliteit van het appartement. Wijzigingen kunnen ook van invloed zijn op de situatietekening.

De plaats en de maatvoering van de aangegeven radiatoren (indien van toepassing), de plaats van de elektrasympolen en de overige installatieonderdelen zijn niet bindend. Verrekening op basis hiervan is niet mogelijk.

Voor dit werk zijn zogenaamde artist impressies gemaakt. Deze zijn zo natuurgetrouw en zorgvuldig mogelijk getekend aan de hand van de technische gegevens welke tijdens de ontwerpfasen beschikbaar waren. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Daar waar op de tekeningen en impressies kasten, meubels, keukens en huishoudelijke apparaten zijn getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling en verduidelijking. De inrichting van het omliggende gebied is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Bij verschil tussen de plattegronden, gevelaanzichten en de artist impressies, prevaleren de plattegronden en de gevelaanzichten.

1.17 Vloer- en wandafwerking

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloer-afwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende drogingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Bij harde vloer-afwerking dient een speciale flexibele ondervloer te worden toegepast die de spanning door krimp of uitzetting opvangt en scheurvorming zoveel mogelijk voorkomt. Ook bij toepassing van een gietvloer dient er rekening gehouden te worden met de juiste ondergrond ten aanzien van bijvoorbeeld vlakheid en vochtgehalte. Wij adviseren u te laten informeren door een professionele vloerenlegger. De Ondernemer sluit alle aansprakelijkheid met betrekking tot vloerbedekking en -afwerking uit.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft.

Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloer-afwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen.

1.18 Zwevende dekvloer

Uw appartement maakt onderdeel uit van een woongebouw. Om binnen een woongebouw woningen te realiseren met een goede onderlinge contactgeluidsisolatie, kiezen wij ervoor om de vloeren tussen de boven elkaar gelegen woningen te voorzien van een zogenaamde “zwevende dekvloer”.

Uw vloer

De vloeren in uw woning zijn gemaakt van massief beton. Er worden dunne betonnen bekistingsvloeren gelegd, waar vervolgens beton overheen wordt gestort. In deze stortlaag kunnen wij de benodigde leidingen voor uw woning en die van uw burens verwerken. Daarnaast zal in deze betonlaag ook de benodigde wapening worden opgenomen welke zorgt voor voldoende constructieve sterkte. Omdat constructief beton erg ruw is, wordt er een dekvloer gestort. Deze zorgt voor een vlakheid welke geschikt is voor verdere afwerking door u als koper. Om te zorgen dat contactgeluid niet transporteert door de vloerconstructie zorgen we voor een scheidingslaag tussen de constructieve vloer en de dekvloer. Dit principe van dekvloer op een scheidingslaag noemen we een “zwevende dekvloer”.

Zwevende dekvloer

Het doorbreken van contactgeluid werkt natuurlijk alleen als de ‘zwevende dekvloer’ volledig vrij ligt van zijn omgeving. Een connectie tussen vloer en wand zorgt nog steeds voor ongewenst transport van geluidstrillingen. Vandaar dat de ‘zwevende dekvloer’ niet alleen aan de onderzijde vrij ligt, maar rondom ook middels een isolatiestrook wordt vrijgehouden van de wanden. In het Bouwbesluit staan de voorwaarden voor contactgeluid omschreven. Middels de “zwevende dekvloer” zoals wij omschrijven - en uitvoeren - voldoen wij aan de voorgeschreven waarden. De grenswaarde aan contactgeluid tussen verblijfsruimten in een woongebouw bedraagt 54dB, de toegepaste “zwevende dekvloer” geeft een contactgeluidsisolatieverbetering van ca. +10dB. De door ons toegepaste “zwevende dekvloer” zal in de meeste gevallen zelfs resulteren in een betere isolatiewaarde dan is voorgeschreven.

Vloerafwerking

Bij de keuze van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met de eigenschappen van het product van uw keuze. Daarnaast zijn indien van toepassing de regels van de Vereniging van Eigenaren, vastgelegd in de Splitsingsacte van belang.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- vloerafwerking vrij houden van andere bouwdelen zoals wanden, kolommen, leidingen etc.; (houdt hierbij rekening met de thermische uitzetting en krimp van de diverse materialen)
- plinten, welke gemonteerd zijn op de wand, vrijhouden van de vloer;
- eventuele lijm, mortel of voegsel tussen vloerafwerking en wanden, kolommen, leidingen etc. verwijderen;
- koppeling van meubilair en vaste inrichting flexibel uitvoeren;
- geen verankeringen door de “zwevende dekvloer” waardoor koppeling met de constructieve betonvloer ontstaat;
- bij twijfel aansluitingen/koppelingen voorzien van rubber, neopreen of foam-stroken.

Neemt u bij het toepassen van harde vloerafwerking altijd contact op met uw vloerleverancier.

Laat u vooraf voldoende inlichten over het verwerken van de vloerafwerking in combinatie met een zwevende dekvloer.

2 De aankoopprocedure

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aannemingsom, terwijl de Verkoper zich verplicht tot levering van het perceel bouwgrond (appartementsrecht) en de Ondernemer het (laten) bouwen van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het origineel wordt naar de notaris verzonden die vervolgens de notariële akte van levering opmaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van een woning is meestal een hypotheek nodig, tenzij de aankoopprijs uit eigen middelen gefinancierd kan worden. Tijdens het verkoopgesprek informeert de makelaar u uitgebreid vrijblijvend over de diverse financieringsmogelijkheden.

2.3 Eigendomsrecht

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van het notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, dus op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de eventuele (bouw-)rente over de reeds vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot aan de transportdatum.

2.4 Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dit het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente en/of de nutsbedrijven (nog) opleggen. Bij de koopovereenkomst treft u een bijlage aan van de notaris waarin alle bijzondere bepalingen staan. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris of het Kadaster.

2.5 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is uw appartement door de Ondernemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering) te zorgen. De opstalverzekering van het gehele appartementengebouw waaronder ook uw appartement wordt geregeld door de VvE. Uw verzekeringen dienen uiterlijk op de dag van oplevering in te gaan.

2.6 Energie- en watergebruik

Door plaatsing van individuele meters worden de kosten van energie- en waterverbruik van de privégedeelten rechtstreeks door de leverende bedrijven aan de eigenaar in rekening gebracht. U dient tijdig (enkele weken voor oplevering) zelf contracten af te sluiten met uw energieleverancier(s). De VvE zal dit regelen voor de algemene voorzieningen. In de eindfase van de bouw worden nutsmeters aangebracht en in werking gesteld, bij oplevering worden de leveringscontracten van de aannemer opgezegd. Het komt voor dat u bij oplevering hiervoor een opzeggingskaart moet ondertekenen, welke ook door de Ondernemer wordt ondertekend, hierop worden de meterstanden en de datum van overdracht (oplevering) ingevuld. De aannemer zorgt er dan voor dat

zijn leveringscontracten worden beëindigd waarna uw afgesloten contracten in werking treden. U dient zelf de standen en data van oplevering door te geven aan uw leverancier.

Tot de eigenaarlasten behoren voorts de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, het lozings-/rioolrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

2.7 Prijswijzigingen

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

2.8 Vrij op Naam (V.O.N.)

De aankoopssom van uw appartement is Vrij op Naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op Naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen nieuwbouwappartement gemoeid zijn, onderdeel uitmaken van de aankoopssom:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake de eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborggarantie;
- BTW en/of overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor riool, water, elektra.

Niet inbegrepen in de koopsom V.O.N. zijn onder andere de volgende kosten:

- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte (financiering);
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- de aanvraag en aansluitingen inzake CAI, telefoon en Internet;
- gemeentelijke heffingen.

2.9 Betalingsvoorwaarden

Alle termijnen in de aannemingsovereenkomst worden gefactureerd door de Ondernemer, e.e.a overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen.
2. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. De koop- en/of aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. Op de datum van het notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te

voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

3. U heeft voor de financiering van uw appartement een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de koopakte van de grond zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt.

Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente;
- de kosten van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht;
- afsluitkosten die uw geldverstrekker/hypotheekbank in rekening brengt;
- eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

2.10 Koperskeuzen

Nadat de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven voor een aantal individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor begeleiding en adviezen betreffende koperskeuzen wordt u tijdig door de woonadviseur benaderd. De individuele wijzigingen c.q. aanpassingen in uw nieuwbouwappartement zijn afhankelijk van de bouwfase waarin u het appartement heeft gekocht.

2.11 Basislijst

De Ondernemer stelt een lijst samen waarop een aantal algemene en veel voorkomende wijzigingen met de daarbij behorende prijzen zijn uitgewerkt.

De woonadviseur maakt voor u een overzicht van de door u aangegeven keuzes.

2.12 Sanitair en tegels

Wij wijzen u erop dat het appartement, ongeacht wijzigingen, te allen tijde compleet opgeleverd wordt. Dus voorzien van afwerkvloeren en wandafwerking in de sanitaire ruimten. Eén en ander conform de eisen van Woningborg.

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst neemt de woonadviseur contact met u op voor het maken van een afspraak over eventuele aanvullende wensen.

2.13 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 personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers 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 wordt er tijdens de bouw een bouwbezoek georganiseerd. Alleen dan is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk.

2.14 Oplevering

Uiterlijk twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Vier weken van tevoren wordt u op de hoogte gesteld van de week van oplevering. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk en afhankelijk van eventuele levertijden, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement. Eén of twee weken voor de eindoplevering wordt u de mogelijkheid geboden om een zogenaamde vooropname bij te wonen. Te zijner tijd ontvangt u hierover tijdig aanvullende informatie.

Houdt u met het opzeggen van de huur of de verkoopdatum van uw huidige woning rekening met het feit dat de tijdens het bouwproces gecommuniceerde opleverdata slechts prognoses zijn en hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. Natuurlijk streven wij ernaar de prognoses zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is aangevangen, vertraging veroorzaken.

2.15 Schoonmaken

Uw appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

2.16 5%-regeling

Door de Ondernemer kan op het moment van oplevering een borgstelling worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom welke bij de notaris wordt gedeponereerd. Door deze borgstelling, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. De borgstelling wordt drie maanden na oplevering automatisch vrijgegeven danwel op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de Ondernemer zijn hersteld en akkoord zijn bevonden. Mocht de Ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

2.17 Na oplevering

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen kunt u de Ondernemer schriftelijk mededelen of er 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 huis een gebouw wordt van 'levende' materialen die nog kunnen 'werken'. Zo kunnen er bijvoorbeeld bij stukadoorswerk in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze verschijnselen kunnen nooit helemaal voorkomen worden.

2.18 Informatie voor het opstoken van de vloerverwarming

In de dekvloeren waarin de vloerverwarming is opgenomen, kan scheurvorming ontstaan door thermische verandering. Om dat risico zo veel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk de vloerverwarming langzaam en met regelmaat op temperatuur te brengen en aansluitend af te koelen. Hiervoor zullen we tijdens het bouwproces, zodra de oplevering van uw woning nadert, een opstook- en afkoelprotocol verstrekken. Wij adviseren u dit protocol ten minste één keer te doorlopen, tenzij door de leverancier van uw vloerafwerking een

ander protocol is voorgeschreven. Wanneer er voldoende tijd beschikbaar is, adviseren wij u het protocol meerder malen te herhalen.

Scheuren ontstaan doorgaans niet in de opwarmfase, maar in de afkoelfase. Deze fase is feitelijk nog belangrijker dan de opwarmfase, dus ook bij het afkoelen moet het juiste tempo worden aangehouden.

Een opstook- en afkoelprotocol voor vloerverwarming gaat uit van de watertemperatuur van de verwarmingsinstallatie en niet van een eventuele thermostaattemperatuur in de betreffende ruimte.

Bepaalde vloerafwerkingen zijn extra gevoelig voor krimp en uitzetten van de ondervloer. Dit is met name bij vloeren die één zijn met de ondervloer, zoals giet- en tegelvloeren. Laat u hierover informeren door een professionele leverancier van afwerkvloeren. Bovendien kunnen zij hier rekening mee houden bij het leggen van uw vloerafwerking, door bijvoorbeeld het aanbrengen van dilatatievoegen.

Het aanleggen van een goede dekvloer is onze verantwoordelijkheid. Het is uw verantwoordelijkheid om het opstookprotocol juist uit te voeren en de vloer af te werken met een geschikte afwerkvloer.