

Nieuwbouw 10 dijkwoningen

“KOP VAN WAAL”

in Tiel

Wegwijzer bij aankoop



Bouwbedrijf van Ree B.V.
Ede, Oktober 2020

KOPVANWAAL
EXCLUSIEF

Inleiding

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw Dijkwoning. U gaat een leuke tijd tegemoet, want wat is er nu leuker dan het inrichten van uw eigen Dijkwoning?

Bouwbedrijf van Ree geeft u alle ruimte om uw Dijkwoning naar eigen smaak aan te passen en af te werken. In deze kopersmap leest u welke mogelijkheden er zijn en hoe wij te werk gaan bij het doorvoeren van de door u gewenste aanpassingen.

Kort nadat de koop- en aannemingsovereenkomst zijn ondertekend ontvangt u van ons een uitnodiging voor de online omgeving www.volgjewoning.nl. Middels de gebruikersnaam en het persoonlijke wachtwoord heeft u toegang tot alle informatie betreffende uw Dijkwoning. Alle communicatie loopt via volgjewoning.nl, hierdoor is alle informatie op één locatie verzameld.

Heel belangrijk is het voorbereidingsoverzicht met een aantal beslisdata. In dit voorbereidingsoverzicht vragen wij van u om tijdig informatie aan te leveren voor diverse onderdelen. Deze beslisdata zijn heel belangrijk. Verzekert uzelf ervan dat u uw wensen voor deze data aan ons doorgeeft, dan zorgen wij ervoor dat ze (indien mogelijk) worden uitgevoerd.

Wij vinden het belangrijk om het bouwproject volgens planning te laten verlopen, zodat wij uw Dijkwoning volgens planning kunnen opleveren. Daarom hanteren wij deze beslisdata zeer strikt; na het verstrijken van deze data zijn bepaalde koperswijzigingen niet meer mogelijk. Lees deze kopersmap daarom goed door en noteer de beslis data in uw agenda.

In deze kopersmap treft u naast aanvullende informatie m.b.t. de aankoop van uw Dijkwoning ook een technische omschrijving aan. Mochten er na bestudering van de verstrekte informatie nog vragen zijn dan zal de makelaar of kopersbegeleider deze graag beantwoorden.

Bouwbedrijf van Ree biedt u alle ruimte voor uw woonwensen

Aanpassingen aan uw Dijkwoning, hoe werkt dat?

Woonwensen zijn heel persoonlijk. Daarom biedt Bouwbedrijf van Ree kopers van een nieuwbouw Dijkwoning veel vrijheid bij de realisatie daarvan.

Onze kopersbegeleider is tijdens de bouw uw aanspreekpunt voor al uw vragen.

Communicatie tijdens de voorbereiding en bouw

Om de communicatie tijdens de voorbereiding en de bouw goed te laten verlopen krijgt iedere koper een digitaal bouwdoos via Volgjewoning.nl, zie ook www.volgjewoning.nl. Met dit digitale en interactieve woningdoos wordt u geïnformeerd over alle gebeurtenissen rondom uw woning. In uw persoonlijke woningdoos vindt u alle belangrijke documenten zoals offertes, opdrachtbevestigingen en dergelijke. De kopersbegeleider is ook actief op dit digitale platform waardoor alle informatie optimaal op elkaar is afgestemd.

Aan alle wijzigingen die tijdens de voorbereidingsfase mondeling zijn besproken maar welke niet schriftelijk zijn vastgelegd in een document wat door Bouwbedrijf van Ree is opgesteld en door de koper is ondertekend, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het kopersgesprek

Nadat wij de ondertekende aannemingsovereenkomst hebben ontvangen, ontvangt u de inloggegevens van Volgjewoning.nl. Als eerste maakt u een afspraak met de kopersbegeleider van Bouwbedrijf van Ree. Dit gesprek duurt ongeveer 1,5 uur. U kunt tijdens dit gesprek al uw vragen stellen en wensen bespreken. De kopersbegeleider weet precies wat er mogelijk is.

Indelingswijzingen

Voordat wij een offerte uitbrengen voor indelingswijzigingen toetsen wij wat de mogelijkheden zijn binnen het ontwerp en het bouwbesluit. Eventuele kosten, zoals het honorarium van de architect en de overige adviseurs, verwerken wij in een offerte.

Keuken

Een standaard keuken behoort niet tot de aankoop van uw Dijkwoning. De koper dient voor eigen rekening een keuken aan te schaffen en na oplevering zelf de keuken te (laten) plaatsen en aan te sluiten op de aangebrachte installatiepunten. Zie voor meer informatie par. 15 keuken in de technische omschrijving.

Sanitair en tegelwerk

Voor het sanitair en tegelwerk bieden wij u uitgebreide mogelijkheden.

U kunt het sanitair bekijken in de showroom van Van Wanrooij te Waardenburg.

Verderop in deze kopersmap vindt u informatie over de showroom en andere mogelijkheden voor het sanitair en tegelwerk.

Houdt u rekening met de beslisdata die voor de verschillende onderdelen gelden.

Opdrachten en facturering

De woonwensen waar u ons opdracht voor geeft, verwerken wij in een lijst met koperswijzigingen en op opdrachttekeningen. Om vergissingen te voorkomen, vragen wij u om deze zorgvuldig op juistheid te controleren. Zo zorgen wij er samen voor dat de uitvoering goed verloopt.

De door u gewenste koperswijzigingen worden uitgevoerd en met u verrekend conform de getekende opdrachtenlijst. De verrekening van de door u opgedragen meer- en minderwerkzaamheden vindt plaats met Bouwbedrijf van Ree volgens de bepalingen van "Bouwgarant".

De uitvoering

Een bouwproject is een uniek en spannend proces. Wij begrijpen heel goed dat u de bouw van uw Dijkwoning op de voet wilt volgen, om veiligheidsredenen is de bouwplaats echter niet vrij toegankelijk.

Ook is het niet mogelijk andere partijen dan onze eigen leveranciers of onderaannemers voor de oplevering toe te laten in uw Dijkwoning.

Kijkmiddag

Om u toch de gelegenheid te geven uw Dijkwoning te bekijken, organiseren wij kijkmiddagen tijdens de bouw. U kunt dan uw vragen stellen en ruimtes opmeten, bijvoorbeeld voor de stoffering. U ontvangt een uitnodiging als het zover is, uiteraard kunt u tussentijds altijd uw kopersbegeleider benaderen met eventuele vragen.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de koop van uw Dijkwoning vastgelegd. In de overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de Dijkwoning is gekocht. De technische tekeningen en technische omschrijving zijn bepalend bij de bouw van uw Dijkwoning. De projectmakelaars hebben deze tot hun beschikking en kunnen hierover een nadere toelichting geven. Nadat de koop – en aannemingsovereenkomst door U, De Groene Weerd C.V. en Bouwbedrijf van Ree is getekend, ontvangt u hiervan digitaal een exemplaar. De Groene Weerd C.V. zorgt voor de verzending van een kopie naar de notaris die dan de notariële akte van eigendomsrecht opstelt.

Koopsommen

De koopsommen van de Dijkwoningen zijn vrij op naam, hetgeen betekent, inclusief onderstaande kosten:

- a. Kavel/grond;
- b. Bouwkosten;
- c. Architecten- en constructeurhonorarium;
- d. Notarishonorarium t.b.v. de leveringsakte;
- e. Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- f. Leges omgevingsvergunning
- h. B.T.W. het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging/verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- i. Kadastrale uitmeting;
- j. Aansluitkosten water, riolering en elektriciteit;
- k. "Bouwgarant "nieuwbouw garantieregeling Eengezinswoningen 2020"

Bijkomende kosten voor de koper(s)

Buiten de hiervoor genoemde kosten komen de volgende posten voor uw rekening:

- Financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Eventuele kosten van het meer- en minderwerk;
- Aansluitkosten inclusief bekabeling t.b.v. telefooninstallatie en overige media, de basisvoorzieningen zijn in de Dijkwoning opgenomen;
- Eventuele grondrente en bouwrente over de (reeds vervallen) bouwtermijnen (e.e.a. conform aannemingsovereenkomst voorgeschreven door "Bouwgarant ")

Hypotheek

Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kan de makelaar u, indien gewenst, behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

Wij raden u aan om voor de aankoop een oriënterend gesprek aan te gaan over uw mogelijkheden. Hiermee voorkomt u verrassingen achteraf.

Eigendomsoverdracht "Levering"

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u overeenstemming heeft bereikt met uw financier zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit geschiedt door middel van een "akte van levering" waarbij het kavel/de grond notarieel aan u wordt geleverd.

Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag staat aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (kosten voor rekening van De Groene Weerd C.V.) en de (eventuele) hypotheekakte (kosten en bijbehorende kosten voor uw rekening).

Wanneer moet u betalen

De betaling van de aanneemsom vindt plaats in een aantal termijnen, welke zijn vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden u door Bouwbedrijf van Ree digitaal verstrekt via Volgjewoning.nl. De betalingstermijn staat hierop vermeld. Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u betaald zijn, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. De notaris zal dit vermelden op de concept nota van afrekening.

Voor de termijnen die vervallen na de notariële levering dient u zelf voor betaling zorg te dragen, eventueel vanuit uw bouwdepot. Het door u opgedragen meer- en minderwerk zal conform de geldende "Bouwgarant" regeling worden gefactureerd.

Oplevering en sleuteloverhandiging

Minimaal 4 weken voordat uw Dijkwoning gereed is krijgt u van Bouwbedrijf van Ree bericht over de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

De koper wordt, indien hij/zij dit zelf wenst, in de gelegenheid gesteld om ca. 2 weken voor de oplevering een voorschouw uit te voeren in de Dijkwoning, waarna eventuele opmerkingen schriftelijk kunnen worden gemeld aan Bouwbedrijf van Ree.

Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde onvolkomenheden of tekortkomingen welke zijn gemeld aan Bouwbedrijf van Ree zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering van de dijkwoning.

Garantie en onderhoudsperiode

Uw Dijkwoning wordt geleverd met "Bouwgarant Nieuwbouw garantieregeling

Eengezinswoningen 2020", hierna aangeduid als Bouwgarant Nieuwbouw garantieregeling.

Het certificaat van deze regeling wordt uitgegeven door Bouwgarant. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst en voordat de overdracht bij de notaris plaatsvindt, ontvangt u dit certificaat. De Bouwgarant Nieuwbouw garantieregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. (zie ook www.bouwgarant.nl)

Erfdienstbaarheden

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt tevens voor een eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen/bedingen (denk hierbij aan bijvoorbeeld de verplichting gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

Indeling bouwterrein

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatste bekende gegevens van de gemeente, op de situatietekening aangegeven. Aangezien Bouwbedrijf van Ree hier geen invloed op heeft, kan zij ten aanzien van afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de thans geldende voorwaarden met betrekking tot de milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan ten uitvoer te brengen.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de Dijkwoning bedraagt het aantal werkbare werkdagen welke in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd. De looptijd van het aantal werkdagen gaat in zodra de begane grondvloer gestort is. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen t.o.v. kalenderdagen staat aangegeven in de aannemingsovereenkomst van Bouwgarant.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose afgegeven. Tijdens de bouwfase zal Bouwbedrijf van Ree middels info brieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose geven.

Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is de Dijkwoning door Bouwbedrijf van Ree verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering dient de Dijkwoning te worden verzekerd door de koper/eigenaar.

Opschortingrecht en betaling laatste termijn

Het opschortingrecht houdt in dat Bouwbedrijf van Ree, als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen, 5% van de aanneemsom bij de notaris in depot zal geven. Vóór de oplevering dient u de gehele aanneemsom, daaronder begrepen het saldo van het meer- en minderwerk, aan Bouwbedrijf van Ree te betalen m.u.v. van 5% van de aanneemsom welke u in depot bij de notaris stort. Op de laatste termijnfactuur staat helder omschreven welk bedrag naar de notaris overgemaakt moet worden met vermelding van een derdenrekening van de door Bouwbedrijf van Ree aangewezen notaris.

Onderhoudsperiode

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de sleutelontvangst, kunt u Bouwbedrijf van Ree schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt Bouwbedrijf van Ree geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Tekeningen

In aanvulling op de technische omschrijving worden de hieronder vermelde tekeningen toegevoegd welke in deze kopersmap van het betreffende bouwnummer zijn opgenomen.

Omschrijving	schaal:	blad nr:	d.d.:
Situatie tekening	1:500	S1	30-10-2020
Voor- en rechter zijgevel	1:100	G1	30-10-2020
Achter- en linker zijgevel	1:100	G2	30-10-2020
Doorsnede	1:100	D1	30-10-2020
Plattegrond begane grond	1:50	P1	30-10-2020
Plattegrond 1 ^e verdieping	1:50	P2	30-10-2020
Plattegrond 2 ^e verdieping	1:50	P3	30-10-2020
Dakoverzicht	1:50	P4	30-10-2020
Kopersopties			
Voor- en rechter zijgevel	1:100	GO1	30-10-2020
Achter- en linker zijgevel	1:100	GO2	30-10-2020
Doorsnede	1:100	DO1	30-10-2020
Plattegrond 1 ^e verdieping	1:50	PO1	30-10-2020
Dakoverzicht	1:50	PO2	30-10-2020

De op tekening aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt in het werk bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Wijzigingen tijdens de bouw

De brochure is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, enz. Daarnaast behoudt Bouwbedrijf van Ree zich het recht voor aan de Dijkwoningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van mindere of meerdere kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van uw dijkwoning.