

ALGEMENE OMSCHRIJVING

MARKT 8 LOBITH




DIJKHOFBOUW

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

De koopsommen van de appartementen 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 en/of overdrachtsbelasting.

De koopsommen zijn exclusief:

- de rente over de grondkosten na peildatum, welke is vastgelegd in de overeenkomst;
- de rente over de vervallen termijnen na de start van de bouw.

Daarnaast dient u rekening te houden met:

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

De met u overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief.

Inschrijving

Iedere geïnteresseerde kan zich inschrijven via de projectwebsite; www.markt8lobith.nl

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond/appartementsrecht en wordt gesloten tussen u en de verkoper (Dijkhof Bouw). Met het sluiten van de koopovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en de projectontwikkelaar vastgelegd.

Aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van het appartement en wordt gesloten tussen u en Dijkhof Bouw. Zodra u besluit om te kopen wordt de aannemingsovereenkomst, volgens de uitgave die is opgesteld door Woningborg, opgemaakt.

Vereniging Van Eigenaren

Een appartement is maar een klein deel van het appartementengebouw. Dat betekent ook dat er ruimtes zijn die u met andere kopers moet delen, moet onderhouden en dat er afspraken zijn waar alle kopers zich aan dienen te houden. Zo blijft het wonen in het gebouw voor iedereen prettig! In Nederland is het verplicht hiervoor een zogenaamde Vereniging van Eigenaren op te richten.

We begrijpen dat het voor kopers, vooral wanneer u nog niet eerder in een appartement hebt gewoond, lastig is hoe zo'n vereniging voor dit project op te zetten. Daarom hebben we hier een partij voor ingeschakeld die hierin gespecialiseerd is. Zij behartigen de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na de oplevering. Het certificaat wordt na algehele planacceptatie uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt het concept (koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Bij de koop van uw woning is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. De garantie gaat 3 maand na de oplevering in, dus na de onderhoudstermijn overeenkomstig de hiervoor genoemde voorwaarden.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek, na de ontvangst van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten door u, heeft u het recht de koop- en de aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Contractstukken

De appartementen worden gebouwd overeenkomstig de contracttekening en technische omschrijving. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld maar deze kunnen in werkelijkheid vanwege verschillende redenen gering afwijken. In werkelijkheid kunnen afwijkingen vanwege bouwwijze, constructie 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. De getoonde illustraties, situatietekeningen, sfeerplattegronden en inrichting van het openbaar gebied in de brochure en op de website geven een impressie van het project weer hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de 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 het appartement koopt, zal Dijkhof Bouw u nader informeren. Wij wijzen u er nadrukkelijk op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals het verkopen van uw huidige woning) aan te gaan.

Notaris/Notariële akte

De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van levering) en als u wenst ook de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden ontvangt u van de notaris een uitnodiging. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u zelf (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 grond en appartement van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen vervallen naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Dijkhof Bouw uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Gemeentelijke bepalingen/Kwalitatieve verplichtingen

De woningen worden verkocht volgens gemeentelijke voorwaarden en met een aantal zogenaamde kwalitatieve verplichtingen. Deze zijn er onder meer op gericht om te waarborgen dat de aangebrachte groenvoorzieningen die van belang zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving worden onderhouden en in stand worden gehouden. In de koop- en/of de aannemingsovereenkomst, of eraan gehecht zal een omschrijving worden gegeven van de bepalingen welke uiteindelijk in de leveringsakte zullen worden opgenomen. De voorwaarden zijn, bijvoorbeeld:

- standaard aangebrachte erfafscheidingen o.a. beukhagen en beplantingen dienen door koper gehandhaafd te worden.

Situatietekening

De nummers van de appartementen 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. Wij adviseren u om ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waar te nemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de verkoper/Dijkhof Bouw geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De verkoper/Dijkhof Bouw aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.

Bouwkavel

De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkaveling plan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen.

Dijkhof Bouw en andere belanghebbenden hebben het recht om tijdens de bouw op de bouwkavel de nodige opslagloodsen, keten en reclameborden te plaatsen.

Technische omschrijving en contracttekeningen

De technische omschrijving en contracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan. De plaats en het aantal van 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. Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. De eventueel toegevoegde kopersopties/varianten op tekening zijn informatief en worden niet nader omschreven. Zij kunnen in de sfeer van meer- en minderwerk gerealiseerd worden en behoren niet tot de contractstukken.

Op de contracttekeningen 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 in centimeters. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. Daar waar in de technische omschrijving en/of op tekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde versie bedoeld.

Uitvoeringsduur/start bouw

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartementengebouw bedraagt een in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum dat met de bouw (grondwerk) is gestart.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Dit project wordt gerealiseerd volgens de geldende eisen en regelingen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). In het Bbl worden de vertrekken anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl 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 het voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bbl niet in deze tekst te hanteren.

Krijtstreepmethode

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte reken technisch in te perken. Daarmee wordt er zoals bijvoorbeeld bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het Bouwbesluit eisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding. De krijtstreepmethode die mogelijk ook in dit project is toegepast is een door het Bouwbesluit toegestane rekenmethode. Hier kan indien gewenst verdere informatie over verstrekt worden of en waar deze methode is toegepast.

Koperwensen en wijzigingen

Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw appartement verwerkt zou willen zien. Hier is op voorhand al door de architect naar gekeken en zijn er in verband met het ontwerp en huidige regelgeving op beperkte schaal wijzigingen mogelijk.

homeDNA

In dit project maken wij gebruik van het digitale woningdossier van homeDNA.nl. Dit biedt u als koper een persoonlijk digitaal woningdossier en een mogelijkheid voor communicatie met uw koperbegeleider. Voor het opnemen van uw gegevens dient u, met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, toestemming te verlenen in de aannemingsovereenkomst. Nadat u de aannemingsovereenkomst 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 uw woningdossier staan belangrijke stukken zoals informatiebrieven, wooninformatie, contracten, bijlagen bij de koop- en aannemingsovereenkomst, offertes, opdrachtbevestigingen alsook de termijnfacturen. Ook wordt u automatisch geattendeerd op aankomende deadlines.

Bouwvolgorde en bouwbezoek

De bouwvolgorde bij de uitvoering wordt door Dijkhof Bouw bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen. Over de bouwvolgorde wordt u op de hoogte gebracht.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende het bouwproces worden een aantal kijkmomenten georganiseerd waarover u nog nader wordt geïnformeerd. Verder zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouw niet toegestaan.

Oplevering en sleuteloverdracht

Op het moment van de koop van het appartement wordt er een globale opleveringsprognose gegeven. Deze prognose geeft aan wanneer uw appartement oplever gereed is. Dijkhof Bouw moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat onder andere door het weer in negatieve zin kan worden beïnvloed. Verder wordt de bouwtijd ook beïnvloed door beschikbaarheid van materialen en mensen. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen de bouwtijd.

Wanneer de bouw van het appartementengebouw gereed is, ontvangt u uiterlijk twee weken voor de oplevering van uw woning, van Dijkhof Bouw een uitnodiging. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u ook het laatste termijn en eventueel de eindafrekening van het meerwerk. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten ontstaan uit de bouwwerkzaamheden.

Verzekering

Tijdens de bouw is het appartementengebouw door Dijkhof Bouw verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u uw appartement uiteraard zelf verzekeren.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Dijkhof Bouw via homeDNA 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 appartement 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 appartement 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 Dijkhof Bouw geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Afbouwzekerheid en herstelwaarborg

Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.