

ALGEMENE OMSCHRIJVING

Nijmegen Koningsdaal Fase 10 - 17 herenhuizen en 38 stadsvilla's



Aan deze artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend

Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens	3
2.	Algemeen	4
3.	Koopsom Vrij Op Naam (VON)	4
4.	Een woning met zekerheid	5
5.	Garantie- en waarborgregeling	5
6.	Koop- en aannemingsovereenkomst	6
7.	Verschuldigde termijnen	6
8.	Notaris	6
9.	Situatie	6
10.	Opleveringsprognose	7
11.	Uitvoeringsduur en Oplevering	7
12.	De 5%-regeling	7
13.	Onderhoudsperiode	8
14.	Verzekeringen	8
15.	Werkterrein	8
16.	Administratieve bepalingen	8
17.	Verdere voorschriften	8
18.	Volgorde bij de uitvoering	8
19.	Verkoopprocedure	8
20.	Koperswijzigingen	9
21.	Persoonlijke woonwensen	9
22.	Showroom	9

1. Projectgegevens

Omschrijving

17 herenhuisen en 38 stadsvilla's

Opdrachtgever

BPD Ontwikkeling BV
Postbus 1
3800 AA AMERSFOORT
www.bpd.nl

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200
6541 XN NIJMEGEN
www.klogroep.nl

Architect

KENK architecten
KNSM-laan 83
1019 LB AMSTERDAM
www.kenkarchitecten.nl

2. Algemeen

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door Nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of Nutsbedrijven. Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient “of gelijkwaardig” toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen van radiatoren, elektriciteitspunten enz. kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Als er wijzigingen zijn voordat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie in de vorm van inlegvellen en/of een bijgevoegd erratum.

Bij deze verkoopbrochure treft u tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door u gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving en in de kopers keuzelijst is vermeld. De ingeschreven maten op de tekening zijn ‘circa’ maten, uitgedrukt in millimeters. Hoewel de tekeningen op schaal zijn uitgevoerd blijven kleine afwijkingen in maat mogelijk. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij géén rekening gehouden met enige wandafwerking.

De opgenomen perspectieftekening is een ‘artist-impression’. Er kan dus een verschil zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

3. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koop- aanneemsommen zijn begrepen, te weten:

- a. de grondkosten;
- b. de bouwkosten;
- c. honorarium architect en constructeur;
- d. honorarium notaris inzake transportkosten;
- e. makelaarscourtage;
- f. kosten Woningborg N.V.
- g. de gemeentelijke leges betreffende de bouwvergunning en welstandsbeoordeling;
- h. kadastrale rechten;
- i. aansluitkosten voor stadsverwarming, water, elektra, riolering;
- j. B.T.W. dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koop- en aanneemsommen begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning, zoals:

- a. het eventuele renteverlies over de grond (datum conform de koop- en aannemingsovereenkomst);
- b. de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomst);
- c. de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- d. de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

Voorts zijn niet inbegrepen:

- a. de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI) en telefoon (TEL);
- b. eventuele droogstookkosten van de woning.

De VON-verkoopprijzen worden door de makelaar aan u verstrekt. De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

4. Een woning met zekerheid

Het kopen van een eigen huis is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een huis koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen. De in deze brochure beschreven woningen worden gebouwd en verkocht met de Woningborg garantieregeling. Dit houdt onder meer in dat u als koper een zekerheid wordt geboden dat de woning wordt afgebouwd en voldoet aan de normen en voorwaarden van Woningborg N.V.

5. Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd.

Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen.

Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborg garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar.

Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

- a. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- b. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt Woningborg Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

6. Koop- en aannemingsovereenkomst

De koper en verkoper gaan een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de onderliggende c.q. daarbij behorende grond en tot de bouw van de woning. Nadat u deze koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u op korte termijn van de makelaar een door de ondernemer mede ondertekend kopieën. De originele overeenkomsten worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

7. Verschuldigde termijnen

Mochten er voor datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper 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 eigendomsoverdracht met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u te wachten op de desbetreffende nota's.

De betalingstermijnen worden nader in de aannemingsovereenkomst bepaald.

8. Notaris

De notariële eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een akte van transport bij de notaris.

Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totaal op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten).

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u eventueel (tijdig) zelf aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen, gaat men er meestal vanuit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Dit betekent dat u eerst uw eigen geld inbrengt voordat u van de hypotheek gebruik gaat maken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- a. de akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van verkoper aan koper;
- b. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van uw geldverstrekker ontvangt.

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op het kantoor van de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde notaris. Zij kunnen u eventueel ook nader informeren omtrent testament en/of samenlevingsovereenkomst.

9. Situatie

De ligging van de kavels is aangegeven op de situatietekening, die is opgenomen in de verkoopdocumentatie. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer'. De aannemer zal bij de oplevering de erfgrenzen aangeven. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten.

De uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte geschiedt onder regie van de gemeente en overige overheden, hierdoor bestaat de mogelijkheid dat er kleine verschillen tussen het ontwerp en de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte ontstaan.

De verlichting van het binnenterrein en de achterpaden, die gelegen zijn achter en naast de woningen, geschiedt door middel van armaturen. De armaturen worden, waar mogelijk, gemonteerd op de tuinberging of op de muur van de betreffende woning één en ander conform de situatietekening. Deze armaturen worden geschakeld middels een schemerschakeling en zijn aangesloten op de meterkasten van de desbetreffende bouwnummers.

10. Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Omdat het bouwen van een woning veel, door het weer te beïnvloeden, ambachtelijk werk met zich meebrengt, moeten wij daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er niet gemetseld worden, als het regent kan er niet geschilderd worden, etc. In een later stadium van de bouw kunnen we een nauwkeurigere prognose geven.

Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op het moment van verkoop van de woningen kan het zijn dat er nog bestemmingsplan- en/of bouwvergunningsprocedures lopen. Op de doorlooptijd van deze procedures, alsmede de mogelijke wijzigingen die dit tot gevolg heeft, hebben wij geen invloed.

In geval van een opzegtermijn van een huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u de opleveringsbrief van de aannemer af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk wordt er naar gestreefd de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken bepalen. Echter, tal van omstandigheden kunnen een verschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is begonnen. Om vervelende miscommunicaties te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen bindend ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is deze juridisch vastgelegde termijn ruim genomen.

11. Uitvoeringsduur en Oplevering

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een eventuele door uzelf ingeschakelde deskundige en met de vertegenwoordiger van het bouwbedrijf uw nieuwe woning te inspecteren.

De uitvoeringsduur en de oplevering van de woningen zullen plaatsvinden binnen een termijn welke nader in de koop- en aannemingsovereenkomst zal worden genoemd.

Minimaal twee weken vóór oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop opgeleverd zal worden. De woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en beglazing; deze worden schoon opgeleverd.

Tot en met de oplevering wordt door KlokGroep de Stadsverwarming, Water en Elektra aansluiting verzorgd. Om afsluiting te voorkomen adviseren we u om direct na oplevering bij een door u te kiezen leverancier Elektra aan te vragen. Voor oplevering ontvangt u van ons een brochure waarin dit verder staat omschreven.

12. De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele kopers wijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt de ondernemer via Woningborg een garantie aan de notaris. Dat geeft u de zekerheid dat wij de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van drie maanden zijn opgelost. Pas dan wordt de '5%-regeling' ofwel bankgarantie opgeheven. Voor meer informatie zie; www.woningborg.nl

13. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Mocht u in de onderhoudsperiode slecht sluitende ramen en deuren hebben, kunt u dit melden voor het einde van deze periode. De aannemer zal dit in behandeling nemen en verhelpen. Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden. Voor meer informatie zie www.woningborg.nl

14. Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op datum van oplevering dient u een opstal- en inboedelverzekering te laten ingaan.

15. Werkterrein

Op het werkterrein zullen tijdens de bouw de benodigde opslagloodsen en schaftlokalen worden geplaatst. De ontwikkelaar, de aannemer en zijn onderaannemers zijn gerechtigd een reclamebord te plaatsen.

Het is voor u als koper verboden om tijdens de bouw van de woning zich op het bouwterrein te begeven. Om u toch een beeld van de bouw te kunnen geven, zullen tijdens het bouwproces kopers kijkdagen worden georganiseerd.

16. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- a. Model-Bouwverordening, Bouwbesluit 2012;
- b. De plaatselijke aanvullende voorschriften;
- c. De voorschriften en bepalingen van telefonie en het plaatselijk bedrijf voor de centrale antenne-inrichting;
- d. Bepalingen van Nutsbedrijven;
- e. Bepalingen Woningborg N.V.

17. Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekening worden aangebracht na goedkeuring van de directie. De directie tijdens de bouw zal worden gevoerd door KlokGroep. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

18. Volgorde bij de uitvoering

De volgorde van de uitvoering wordt bepaald in overleg tussen KlokGroep en de opdrachtgever (en indien nodig de gemeente).

19. Verkoopprocedure

Als u na het doornemen van deze brochure meer informatie wenst, kunt u contact opnemen met de makelaar. Die kan u informeren over het project en uw vragen beantwoorden in een persoonlijk, uiteraard vrijblijvend gesprek.

20. Koperswijzigingen

Het is mogelijk wijzigingen te laten aanbrengen in de door u gekochte woning. Hiervoor wordt een kopers keuzelijst opgesteld. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met daaraan verbonden eventuele meer- en/of minderwerkprijzen. Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium, waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. U heeft als koper de mogelijkheid gebruik te maken van deze koperswijzigingen tot aan de aangegeven beslisdata. Nadere informatie vindt u in de kopers keuzelijst.

21. Persoonlijke woonwensen

Wij besteden veel aandacht aan uw persoonlijke woonwensen. Als uw woning, ondanks onze zorgvuldigheid, niet volledig aan uw wensen voldoet, bestaat de mogelijkheid om wijzigingen aan te laten brengen.

Uiteraard is KlokGroep met het vervullen van uw persoonlijke wensen afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals Bouwbesluit, de Bouwverordening, etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van uw persoonlijke wensen. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een binnenwand een op zichzelf eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat uw persoonlijke wensen door de vorderingen van de bouw niet (meer) in te plannen zijn.

Algemeen geldt dat alle wijzigingen die in uw opdracht van koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop- / aannemingsovereenkomst. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet mogelijk en zijn derhalve pas na oplevering toegestaan.

De begeleiding en coördinatie van uw persoonlijke woonwensen wordt verzorgd door Steenaart & De Jong. Dit is een extern bureau gespecialiseerd in bouw- en kopersbegeleiding. Voor verdere gegevens en contactpersonen zie de kopers keuzelijst.

22. Showroom

Voor de aankoop van het sanitair en de wand- en vloertegels zijn standaard pakketten opgenomen, specifieke informatie vindt u in de kopers keuzelijst. Ook bestaat er de mogelijkheid om uw eigen sanitair en tegels bij de showroom te kiezen. De verkoopbegeleiding zal voor het maken van uw eventuele keuze u tijdig informeren over de betreffende showrooms.

Wat voor u als koper van belang is dat u in een zo vroeg mogelijk stadium een afspraak maakt bij deze showroom en uw keuze bepaalt. Dit i.v.m. eventueel bouwkundige aanpassingen die de door u gemaakte keuze met zich meebrengt en die al in de ruwbouwfase in uitvoering moeten worden genomen (denk bijv. aan het anders inrichten van een badkamer of evt. verplaatsen binnenwanden).