



Harderweide Buiten Leven fase 1

41 Koopwoningen

Kopersinformatie

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Procedure bij de aankoop van uw woning	4
1.1 Oriënterend gesprek bij de makelaar	4
1.2 Hypotheekgesprek	4
1.3 Aankoop van de woning	4
1.4 Contractstukken behorende bij de aankoop van uw woning	4
Koopovereenkomst	5
Aannemingsovereenkomst	5
Technische Omschrijving (TO)	5
Contracttekeningen ofwel verkooptekeningen	5
Erratum (wijzigingen op initiatief van de ondernemer)	5
1.5 Koperskeuze	5
1.6 Realisatie	5
1.7 Nieuwsbrieven	6
1.8 Opleverprocedure	6
1.9 De 5%-regeling	7
1.10 Energie	7

Voorwoord

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw woning in het project Buiten Leven te Harderwijk. Het kopen van een nieuwe woning is een belangrijke en spannende gebeurtenis. U moet beslissingen nemen over zaken waar u niet dagelijks mee te maken heeft, zoals bijvoorbeeld het afsluiten van een hypotheek, de inrichting van uw woning en de keuze voor de inrichting van de keuken en badkamer. Om u zo goed mogelijk op weg te helpen hebben wij een aantal zaken in deze brochure voor u op een rijtje gezet.

Wonen in Buiten Leven staat voor binnenstedelijk en comfortabel wonen. U wilt dan natuurlijk dat uw woning perfect aansluit op uw individuele woonwensen. Uit ervaring weten wij dat kopers het meestal prettig vinden als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd kunnen worden. In dit project kunt u hiervoor gebruik maken van onze uitgebreide keuzelijst waarmee u uw woning volledig naar wens kunt inrichten en van uw nieuwe huis uw nieuwe thuis kunt maken. De keuzelijst is separaat aan dit document toegevoegd.

Om u zo goed mogelijk te begeleiden tijdens de realisatie van uw nieuwbouwwoning, hebben wij voor u een vast contactpersoon aangesteld als uw kopersbegeleider. U kunt uw kopersbegeleider benaderen voor alle vragen rondom het proces van de realisatie. In deze brochure kunt u lezen op welke wijze u uw wensen kenbaar kunt maken, welke regels er gelden en hoe de complete procedure rondom het kopers optie traject verloopt. Daarnaast vindt u informatie over alle zaken die u zal tegenkomen in uw “reis naar uw nieuwe thuis”.

Wij wensen u veel plezier met uw nieuwe woning!



1. Procedure bij de aankoop van uw woning

Omdat het aankopen van een nieuwbouwwoning voor u waarschijnlijk geen dagelijkse bezigheid is, hebben wij hieronder de procedure stapsgewijs voor u uitgeschreven. Indien er zaken hierin niet duidelijk zijn, kunt u hierover meer informatie vragen bij uw kopersbegeleider.

1.1 Oriënterend gesprek bij de makelaar

Wanneer u geïnteresseerd bent in een nieuwbouwwoning schrijft u zich in via <https://buitenlevenharderwijk.nl/>. Wanneer u een woning toegewezen krijgt, wordt u door de makelaar uitgenodigd voor een gesprek.

1.2 Hypotheekgesprek

Indien u na het oriënterende gesprek de woning wilt aankopen, maakt u een afspraak met de hypotheekadviseur. Tijdens dit gesprek zal de adviseur samen met u bekijken wat de financiële mogelijkheden zijn voor de aankoop van de woning. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventuele kopersopties die u mee wilt financieren (bijvoorbeeld ander sanitair en de keukeninrichting voor de woning).

1.3 Aankoop van de woning

Als u na het oriënterende gesprek met de makelaar en het hypotheekadvies besluit de woning aan te kopen, worden de contractstukken voor u in orde gemaakt.

De makelaar zal dan een afspraak maken voor de ondertekening van de contractstukken.

Nadat u de overeenkomsten heeft ondertekend, worden deze stukken door de makelaar afgeleverd bij de verkoper. Zodra de overeenkomsten tweezijdig getekend zijn, is de koop officieel. De contractstukken worden naar de projectnotaris toegezonden zodat hij, nadat de opschortende voorwaarden vervuld verklaard zijn, u kan uitnodigen om de juridische levering te doen middels een “akte van levering” en tevens de hypotheek te vestigen middels een “hypotheekakte”.

U koopt de woning voor de afgesproken VON-prijs (vrij op naam). VON wil zeggen dat de hiernaast genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- en aannemingsom zijn opgenomen.

Kosten die niet zijn opgenomen in de koopsom van uw woning zijn kosten als bijvoorbeeld afsluitkosten hypothecaire lening, rente over de grondkosten en eventueel vervallen termijnen van de aannemingsom, notariskosten voor de hypotheekakte.

De volgende kosten komt u tegen, bij de aankoop van een (nieuwbouw)woning:

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte.
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften verrekend).
- De kosten van de kadastrale inmeting.
- Tevens zijn in de koop- en aannemingsom de volgende kosten opgenomen:
 - Grondkosten
 - Bouwkosten
 - Stijging loon- en materiaalkosten tijdens de bouw
 - Honorarium architecten en adviseurs
 - Verkoopkosten
 - Gemeentelijke leges
 - Kosten kadaster
 - Aanlegkosten t.b.v. water en elektra, telefoon, kabel en glasvezel (indien aanwezig)
 - Verzekering tijdens de bouw
 - Kosten t.b.v. het garantiecertificaat van SWK.

1.4 Contractstukken behorende bij de aankoop van uw woning

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt op de laatste pagina een lijst afgegeven van de contractstukken die onderdeel uitmaken van de overeenkomst die u aangaat. Hieronder geven wij per contractstuk een korte uitleg.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst is de overeenkomst die u sluit met de verkoper. In deze overeenkomst zijn alle rechten en plichten opgenomen ten aanzien van de verkoop en koop van de grond tussen koper en verkoper. In de koopovereenkomst wordt de vermelding gedaan dat de aannemingsovereenkomst aan deze overeenkomst is gekoppeld.

Aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst is de overeenkomst tussen u en aannemer Slokker Bouwgroep voor het bouwen van uw woning. Deze overeenkomst wordt afgesloten onder Garantie- en Waarborgregeling SWK. SWK biedt u tijdens de realisatie van uw woning een Waarborgregeling en na de oplevering van de woning de Garantieregeling. De Waarborgregeling houdt in dat mocht de aannemer onverhoopt failliet gaan tijdens de bouw, uw woning door tussenkomst van SWK zal worden afgebouwd. Daarnaast geeft SWK garantiebepalingen wat betreft termijnen en procedures wanneer uw woning is opgeleverd. Meer informatie kunt u hierover vinden in de regeling van SWK (www.SWK.nl), welke onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

In de aannemingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt wat betreft het factureren van de aanneemsom. U hoeft pas een termijn te voldoen nadat het in de aannemingsovereenkomst genoemde bouwdeel gereed is. Slokker Bouwgroep verzorgt na gereedkomen van dat onderdeel een factuur, die binnen het betalingstermijn van 14 dagen moet worden voldaan.

Technische Omschrijving (TO)

In de technische omschrijving wordt omschreven met welke materialen en op welke wijze uw woning gebouwd wordt. Tevens worden hierin de kleuren aangeduid. De technische omschrijving is de omschrijving van de standaard woning

Contracttekeningen ofwel verkooptekeningen

Op de situatietekening is de locatie van uw woning in het project aangegeven. Op de tekening per woningtype wordt het uiterlijk (geveltekening(en) en doorsneden) en de indeling van de woning aangegeven. De plattegronden geven de globale maatvoering en posities van binnenwanden en installaties weer. De plattegrond is gebaseerd op de basiswoning (zonder eventuele opties verwerkt).

De artist impressions die afgebeeld zijn in de verkoopstukken zijn slechts bedoeld als sfeerbeelden en maken daarom geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

Erratum (wijzigingen op initiatief van de ondernemer)

Alle verkoopstukken worden met de grootste zorg samengesteld. Echter kan het voorkomen dat de stukken omissies bevatten. Indien er een verschil zichtbaar is op de tekening ten opzichte van de technische omschrijving, gaat de TO voor de tekeningen. Daarnaast kan het voorkomen dat het doorvoeren van een wijziging noodzakelijk is vanwege de technische of praktische uitvoerbaarheid ervan.

Deze wijzigingen worden dan omschreven in een zogenoemd erratum. Een erratum geeft de wijziging op de verkoopstukken weer en zal in basis geen afbreuk doen op uw woongenot, dan wel de waarde van uw woning.

1.5 Koperskeuze

Zodra u bij de makelaar uw woning heeft gekocht, wordt u benaderd door de betreffende kopersbegeleider van het project. Uw kopersbegeleider is gedurende het gehele bouwproces tot en met de oplevering uw directe aanspreekpunt. De kopersbegeleider kan u vertellen wat er bouwkundig gezien wel, maar ook wat er niet mogelijk is, bijvoorbeeld aanpassingen welke invloed hebben op de esthetische vormgeving van uw woning. Samen met u proberen wij uw wensen zoveel mogelijk te realiseren. Meer informatie vindt u in procedure koperskeuze.

1.6 Realisatie

Zodra de opschortende voorwaarden (conform art.15 van de aannemingsovereenkomst) vervuld zijn verklaard, wordt de hoera brief verstuurd door Slokker Vastgoed welke schriftelijk aan u wordt medegedeeld.

Tijdens de realisatie wordt de bouwplaats een aantal keren opengesteld voor bezoek, zodat u op dat moment zelf kunt zien hoe de bouw vordert. Dit geschiedt altijd op uitnodiging van Slokker Bouwgroep.

Het is gezien de wetgeving met betrekking tot veiligheid niet mogelijk buiten de georganiseerde bouwplaatsbezoeken de bouwplaats te betreden. Indien de bouwplaats buiten het bouwplaatsbezoek wordt betreden is de uitvoerder verplicht om aan de desbetreffende persoon het verzoek te doen de bouwplaats te verlaten. Tevens is het verboden de bouwplaats te betreden zodra de bouwhekken gesloten zijn.

1.7 Nieuwsbrieven

Tijdens de bouw zullen wij u periodiek op de hoogte houden over alle zaken op en rondom de bouw van uw woning. U ontvangt deze nieuwsbrieven via ons kopersportaal.

1.8 Opleverprocedure

Op het moment van aankoop van de woning wordt een globale opleverprognose afgegeven. Wij geven hierbij aan dat de definitieve opleverdatum kan afwijken van deze prognose. Op het moment dat de bouw officieel gestart is, zullen wij u middels de genoemde nieuwsbrieven periodiek op de hoogte houden van de stand van de bouw en tevens steeds specifiekere opleverprognose aan u afgeven.

Een aantal weken voor de officiële oplevering ontvangt u een uitnodiging tot voorschouw. Tijdens de voorschouw krijgt u de mogelijkheid de woning te controleren. Deze schouw is bedoeld om een inventarisatie te maken van zaken die nog niet gereed zijn of niet juist zijn uitgevoerd. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld de juiste realisatie van de kopersopties of dat er sanitair toestel is beschadigd. Deze opmerkingen noteert u op het voorschouwformulier en bespreekt u met de uitvoerder ter plaatse. De opmerkingen worden beoordeeld en indien deze gegrond zijn, proberen wij deze punten vóór de oplevering van de woning te verhelpen. Graag willen wij u erop wijzen dat dit geen officiële handeling is.

Circa 2 weken voor de oplevering ontvangt u van ons een officieel schrijven waarin wij de opleverdatum aan u bekend maken. De woning wordt opgeleverd door een bouwkundige namens Slokker Bouwgroep. Uiteraard bent u vrij om een bouwkundig adviseur via bijvoorbeeld Eigen Huis in te schakelen om u met zijn/haar kennis bij te kunnen staan tijdens de oplevering.

Tijdens de oplevering zullen zichtbare onvolkomenheden op het "Proces Verbaal van Oplevering" worden genoteerd. Dit Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door de aannemer als door u getekend. Indien alle betalingen zijn voldaan zal vervolgens de sleutel aan u worden overhandigd. De eventuele onvolkomenheden worden binnen de daarvoor gestelde termijn voor u opgelost door Slokker Bouwgroep.

Zodra alle onvolkomenheden zijn opgelost, wordt u geacht het Proces Verbaal van Oplevering voor een 2^{de} keer voor akkoord te ondertekenen.

Na de oplevering gaat een onderhoudstermijn in van 3 maanden. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te informeren over nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van de materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen kunt u schriftelijk melden via ons portaal op de website. U kunt dit portaal zelf activeren door een gebruikersnaam en wachtwoord aan te maken.

Na deze 3 maanden wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming in, voortvloeiende uit de Garantie- en Waarborgregeling van SWK.

Op de dag van oplevering moet de woning door u verzekerd zijn. Tot die tijd valt de woning onder de verzekering van de aannemer.

1.9 De 5%-regeling

Slokker Bouwgroep maakt gebruik van een collectieve bankgarantie. Dat wil zeggen dat Slokker Bouwgroep bij de projectnotaris een bankgarantie heeft gevestigd. Dit betekent dat u de gehele aanneemsom, uiterlijk 3 dagen voor oplevering, aan Slokker Bouwgroep betaald moet hebben alvorens de woning aan u wordt overgedragen.

Mochten de opleverpunten niet binnen de daarvoor gestelde termijn van 3 maanden verholpen zijn, dan kunt u het bedrag dat in depot staat bij de notaris tegenhouden om vrij te vallen. Deze wettelijke regeling geeft u extra zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning en eventuele gebreken ontstaan binnen 3 maanden na oplevering, op een correcte manier en binnen de daarvoor gestelde termijn verholpen dan wel hersteld zijn. Zijn er geen punten die nog moeten worden opgelost, dan valt de bankgarantie automatisch na de 3 maanden onderhoudstermijn vrij.

1.10 Energie

Vanaf de dag van oplevering bent u verantwoordelijk voor de levering van energie (water/ elektra/ internet). Er wordt geen gasaansluiting in de woning gerealiseerd.

Sinds 2004 is de markt voor levering van elektriciteit geliberaliseerd. Dat wil zeggen dat u zelf kunt kiezen voor de leverancier van uw energie. De netbeheerder van het elektriciteitsnet kunt u niet vrij kiezen.

Aangezien een nieuwbouwwoning in Nederland alleen opgeleverd mag worden als deze voorzien is van elektra en water zal Slokker Bouwgroep met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afsluiten tot aan de oplevering van de woning. Zo kunnen wij de installaties in de woning testen en inregelen.

Het aanvragen van elektralivering gaat middels EAN codes. Deze codes ontvangt u tijdig van uw kopersbegeleider en zijn tevens beschikbaar op EANcodeboek.nl. U kunt deze codes doorgeven aan de betreffende leverancier bij het afsluiten van een leveringscontract.

De levering van water is binnen Nederland verdeeld in regio's. U heeft hierin geen vrije keuze. U dient wel tijdig een leveringscontract af te sluiten met de betreffende leverancier. Ook voor internet kunt u zelf een keuze maken voor een leverancier.

Circa 3 weken voor de oplevering is goed moment om de levering voor internet aan te vragen. Elektra en water kunt u vanaf de oplevering aanvragen. Hiervoor heeft u de meterstanden nodig.