



De Wingerd

Kopers  
informatie

De Wingerd



# Koop informatie.

**Het kopen van een woning / appartement is een spannende beleving, waar veel vragen bij komen kijken. Vragen over de inrichting en afwerking van uw woning, maar ook vragen die te maken hebben met de planning, de financiële gang van zaken en de garanties die u heeft. Wij begrijpen als geen ander dat er veel op u afkomt. Daarom worden hier de nodige zaken toegelicht en belangrijke momenten onder de aandacht gebracht.**

## Een appartement met garantie

Om deze extra zekerheid te kunnen geven wordt dit project gebouwd met Nieuwbouwgarantie. De Nieuwbouwgarantie van BouwGarant valt sinds 18 juli 2013 onder het keurmerk van Stichting Garantiewoning.

Met de garantie van BouwGarant heeft u de zekerheid dat:

- **Afbouwwaarborg:** Indien uw bouwbedrijf tijdens de bouw failliet gaat, wordt de schade vergoed op de in de BouwGarant Nieuwbouw garantieregeling beschreven wijze.
- **Herstelwaarborg:** Indien uw bouwbedrijf wegens faillissement dan wel uit weigerachtigheid niet langer voldoet aan diens verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst, terwijl het reeds door hem uitgevoerde werk ondeugdelijk is, wordt de schade vergoed op de in de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling beschreven wijze.

Afhankelijk van de keuze van de aannemer kan er ook gekozen worden voor een Woningborg garantie. Deze is gelijkwaardig aan bouwgarant, en geeft u voldoende zekerheid.

## Vrij op naam

De prijzen van de woningen zijn vrij op naam, hetgeen wil zeggen dat de hierna genoemde kosten die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- stijgingen van loon- en materiaalkosten
- honoraria van architect en overige adviseurs
- notariskosten voor de leveringsakte
- makelaarscourtage c.q. verkoopkosten
- eenmalige aansluitkosten van water, elektra, gas en riolering
- legeskosten
- kosten kadaster
- verzekering tijdens de bouw
- omzetbelasting/overdrachtsbelasting
- garantiecertificaat

Niet inbegrepen zijn:

- financieringskosten waaronder afsluitprovisie hypothecaire geldlening
- notariskosten voor de hypotheekakte
- rentekosten
- entreekosten telefoon en data.
- kosten met betrekking tot koper keuze – opties
- rentekosten vanwege reeds vervallen bouwtermijnen

## Kennismakingsgesprek

Indien u belangstelling voor een van de appartementen heeft, meldt u zich aan door middel van het invullen van het inschrijfformulier óf via de website. U wordt uitgenodigd voor een eerste gesprek bij Piksen Makelaars. In het eerste kennismakingsgesprek bespreken wij met u het bouwproject van A tot Z, aan de hand van de bestektekeningen en deze verkoopbrochure.

Daarna volgt een tweede gesprek met de aannemer en/of ontwikkelaar. Hier komen ook de eventuele wijzigingen al aan de orde, zodat deze direct meegenomen kunnen worden in de zogenaamde aannemingsovereenkomst.

## Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de bouw van uw woning tekent u twee overeenkomsten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn; de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

In deze overeenkomsten worden respectievelijk de aankoop van de grond en de bouw van uw woning contractueel vastgelegd. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de vrij op naam prijs van uw appartement en verplicht Nejboer-Hanze b.v. zich tot het leveren van de grond en het bouwen van uw appartement. Zowel u als de notaris ontvangt een exemplaar van de overeenkomst(en). De notaris zal vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaken. Gelijktijdig bij versturing van uw koop- en aannemingsovereenkomst wordt het garantiecertificaat aangevraagd. Dit certificaat wordt rechtstreeks aan u toegezonden.

## Uw budget en financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning/appartement het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen, bij een bepaald hypotheekbedrag, de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten.

Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren.

## Wanneer moet ik gaan betalen/overdrachtsovereenkomst

De koopsom voor uw appartementsrecht (koopovereenkomst) betaald u bij het passeren van de notariële akte bij de notaris. De aanneemsom volgens de gesloten aannemingsovereenkomst zal worden gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw.

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" die in het algemeen gelijktijdig met de hypotheekakte bij de notaris wordt ondertekend. Wanneer de notaris alle stukken gereed heeft en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, neemt hij contact met u op voor het maken van een afspraak. U begint pas met betalen nadat de akte van levering gepasseerd is bij de notaris. De project notaris voor dit project is Kienhuis-Hoving uit Enschede. Het kan zijn dat de koopprijs en aanneemtermijnen eerder verschuldigd zijn dan het moment dat de hypotheekakte wordt ondertekend. Over het dan verschuldigde maar nog niet betaalde bedrag wordt de overeengekomen rente berekend.



## Keuzemogelijkheden

Bij al onze appartementen worden de toekomstige bewoners in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld in de 'optielijst'. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met alle individuele wensen rekening te houden, is het helaas soms niet mogelijk alle verzoeken te honoreren. Dit heeft als reden de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen.

### Keuzemogelijkheden

Bij al onze appartementen worden de toekomstige bewoners in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld in de 'optielijst'. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met alle individuele wensen rekening te houden, is het helaas soms niet mogelijk alle verzoeken te honoreren. Dit heeft als reden de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen.

### Op bezoek in de showroom voor al uw eigen materiaalkeuzes

Indien u wijzigingen in het plan wilt aanbrengen, kijken we samen naar de mogelijkheden en wordt een maatwerkplan uitgewerkt. Deze wijzigingen dienen bij contractvorming zoveel mogelijk bekend te zijn. De afbouwopties en de mogelijkheden voor het tegelwerk en sanitair bepaald u zelf in een gesprek in de showroom of bij de aannemer.

De afbouwopties worden binnen 6 weken na contractvorming met u besproken en vastgelegd. Indien u zelf werkzaamheden, of leveringen in eigen beheer wilt uitvoeren kan dit na oplevering plaatsvinden.

### Wijzigingen in de bouw of het perceel kunnen voorkomen

Bij het bouwen van een appartement vindt veel ambachtelijk werk plaats. Daarom behoudt Nejoer-Hanze b.v. zich het recht voor wijzigingen aan te brengen. Het kan dan gaan om noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen. Deze aanpassingen doen geen ernstige afbreuk aan de waarde van de woning en geven dan ook geen aanleiding tot verrekening.

Daarnaast moeten we een voorbehoud maken ten aanzien van de perceelgrootte. De situatietekening is met uiterste zorg gemaakt, maar kan toch geringe afwijkingen in de maatvoering geven. Voor deze afwijkingen zijn wij niet aansprakelijk en deze afwijkingen geven dan ook geen aanleiding tot verrekening.

### Goed verzekerd tijdens de bouw

Tijdens de bouwperiode is uw nieuwbouwwoning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade. Hiervoor is een zogenaamde "Constructie-All-Risk" (CAR) verzekering afgesloten. Vanaf de dag van oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor de verzekering van uw woning. De collectieve opstalverzekering loopt via de VvE.

### Opleveringsprognose

Tijdens de bouw wordt u door de aannemer op de hoogte gehouden van de vorderingen op de bouwplaats alsmede de verwachte periode van oplevering. Omdat naast de planning ook weersfactoren en ander bouwrisico's een rol spelen, kan deze opleveringsprognose te allen tijde, zelfs tot twee weken voor de oplevering worden bijgesteld. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan de datum van leegkomen variabel te stellen. Ook bij het opzeggen van een huurwoning wordt u aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af alvorens u definitieve maatregelen treft. De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld.

### Oplevering

Circa 5 dagen voor de oplevering vindt een voorschouw van uw woning plaats. U inventariseert samen met de aannemer wat er nog moet gebeuren voordat uw appartement gereed is. Vervolgens zet de aannemer de laatste puntjes op de i. De oplevering is de feitelijke overdracht van uw woning. Er wordt een rapport opgemaakt: het proces-verbaal van oplevering. Omdat in een relatief kort tijdsbestek veel bouwkundige en technische zaken beoordeeld worden, is het aan te bevelen dat u zich hierin laat bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van de Vereniging Eigen Huis.

### De sleuteloverdracht

U hebt voldaan aan de financiële verplichtingen, de akte van transport en de hypotheekakte zijn getekend, de oplevering is akkoord en dan is het zover. Direct na de oplevering overhandigen wij u de sleutels van uw Appartement.

### Onderhoudsperiode

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht treden, zoals een kraan die gaat lekken of een afvoer die verstopt blijkt te zijn. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van zes maanden in werking. De herstelwaarborg gaat drie maanden na oplevering van de woning in. In de Nieuwbouwarantierregeling vindt u de termijnen van de garantie.

**WIJ WENSEN U VEEL WOONGENOT!**



**De Wingerd**





De Wingerd



NEJBOER-HANZE B.V.



**Contact**

Piksen Makelaars  
0548 - 61 28 61  
info@piksen.com  
www.piksen.com

© **Alle rechten voorbehouden.**

Aan de tekeningen en wijzigingen of fouten in deze brochure op welk gebied dan ook, kunnen geen rechten ontleend worden. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de tekeningen en de technische omschrijving is de technische omschrijving bindend. De tekeningen zijn niet op schaal.