

Algemene Kopersinformatie

Koopsommen Vrij Op Naam (V.O.N.)

De koopsommen van de appartementen zijn 'vrij op naam' (V.O.N.), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- Grondkosten;
- Notariskosten levering grond;
- Honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
- Bouwkosten;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges;
- Kosten van aansluiting van water, elektra en rioolleidingen;
- Kosten Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- 21% BTW.

De koopsommen zijn exclusief:

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

Daarnaast dient u rekening te houden met:

- Notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- Kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- Gemeentelijke heffingen;
- Kosten aansluiting van de telefoon, internet, CAI e.d.;
- 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. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van de bouwer Koopmans.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen de koper en de ontwikkelaar V.O.F. City Box Building (CBB). Middels het sluiten van de koop en de aannemingsovereenkomsten worden de verplichtingen tussen u, de projectontwikkelaar en de aannemer vastgelegd.

Bij definitieve koop krijgt u vooraf aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken waaronder dus de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst met bijlagen toegestuurd. Nadat alle partijen de overeenkomsten ondertekend hebben, ontvangen alle partijen en de notaris een exemplaar.

De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden, ontvangt u van de notaris een uitnodiging.

Aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van het appartement en wordt gesloten tussen u en Koopmans Bouw b.v.. Zodra u besluit om te kopen, wordt de aannemingsovereenkomst, conform de uitgave die is opgesteld door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel u als koper als Koopmans vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat Koopmans aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Bedenktime

Gedurende één kalenderweek, na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten aan 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.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u een 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 een appartement koopt, zal de makelaar 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.

Notariële akte

De eigendomsoverdracht van het appartement geschiedt door middel van een zogenaamde Akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (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:

- Akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het appartement van verkoper aan koper;
- Hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Milieu

Ingevolge de voorschriften van de Rijksoverheid is er een onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van de bodem. Daaruit is gebleken dat de bodemgesteldheid, op basis van de thans gehanteerde wettelijke waarden, van dien aard is dat er een sanering van de bodem benodigd is. Hiervoor is een saneringsplan gemaakt die is goedgekeurd door het bevoegd gezag. De benodigde sanering is al gestart. Na de uitvoering van de sanering zal de bodem geschikt voor woningbouw zijn.

Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken anders benoemd dan u wellicht gewend bent. De begrippen 'keuken', 'woonkamer', 'slaapkamer' en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Er wordt voornamelijk gesproken in termen als 'gebruiksoppervlak', 'verblijfsgebied', 'verblijfsruimte', 'verkeersruimte' en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement 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 appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van het appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Om deze brochure voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren.

MIRADOR

APELDOORN

Krijtstreepmethode

Bij uw appartement kan mogelijk de krijtstreepmethode worden toegepast.

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte rekentechnisch in te perken. Daarmee wordt indien bijvoorbeeld minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn, of kamers extra diep zijn, toch voldaan aan het Bouwbesluiteisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding.

De krijtstreepmethode is een door het Bouwbesluit toegestane rekenmethode. Mocht u hier verdere informatie over wensen kunt contact met ons opnemen.

Gemeentelijke bepalingen/Kwalitatieve verplichtingen

De appartementen worden verkocht conform gemeentelijke voorwaarden en met een aantal zogenaamde kwalitatieve verlichtingen. Deze zijn er onder meer 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.

Veiligheid

Binnen dit totale project wordt extra aandacht besteed aan de veiligheid in de ruimste zin van het woord. Voor wat de sociale veiligheid betreft is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Voor wat het appartement betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk voldoet aan de basisnorm "Weerstandsklasse II". Tevens worden standaard in de appartementen rookmelders aangebracht, zoals op de tekeningen aangegeven. Wanneer u later zelf verbouwingen/aanpassingen aan uw appartement doorvoert, adviseren wij u rekening te houden met deze normen.

BENG

Tot en met 2020 werd de energieprestatie van een gebouw nog uitgedrukt in de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). In 2021 is dat de BENG geworden. BENG staat voor **Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw**. Nieuwbouwwoningen en appartementen dienen conform de wet (Bouwbesluit) te voldoen aan de BENG-eisen. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen (utiliteits en woningbouw) in Nederland bijna-energieneutraal zijn. Dit is een gevolg van de Europese richtlijn EPBD uit 2010 en het Nederlandse Energieakkoord uit 2013. Voor meer info zie de toelichting op de site van RVO ([link](#))

MIRADOR

APELDOORN

Contractstukken

Alleen de verkooptekeningen en de technische omschrijving (inclusief algemene kopersinformatie) vormen een contractstuk tussen koper en verkoper. Alle overige stukken, zoals de sfeerbrochure, artist impressions en de website, maken daar geen onderdeel van uit. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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. De artist impressions en ingerichte plattegronden zijn een vrije interpretatie van de illustrator. Deze wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de verkooptekeningen en de technische omschrijving.

Bouwbescheiden

De appartementen worden gebouwd overeenkomstig de verkooptekening en technische omschrijving. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze 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.

Situatieschets

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/Koopmans 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/Koopmans aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Technische omschrijving en verkooptekeningen

De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of SWK. Echter, Koopmans is gerechtigd tijdens de bouw en afbouw die wijzigingen in het

plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid

van de appartementen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De plaats en het aantal aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen zij vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk worden bepaald.

Op de verkooptekeningen 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 circamatens. Daar waar in de brochure en op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen.

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 Koopmans 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.

Koperwensen en wijzigingen

Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw appartement verwerkt zou willen zien. Het is in verband met het ontwerp op beperkte schaal mogelijk wijzigingen te laten aanbrengen.

HomeDNA

In dit project maken wij gebruik van het digitale woningdossier van Home DNA.nl. Dit biedt u als koper een persoonlijk digitaal woningdossier en een mogelijkheid voor communicatie met uw woonadviseur. Voor het opnemen van uw gegevens dient u 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.

MIRADOR

APELDOORN

In uw woningdossier staan belangrijke stukken zoals informatiebrieven, wooninformatie, contracten, offertes, opdrachtbevestigingen alsook de termijnfacturen. U als gebruikers wordt automatisch geattendeerd op aankomende deadlines. Daarnaast kan de woonadviseur van het project goed zicht houden op de voortgang. Ook zijn alle betrokken partijen hiermee op de hoogte van alle relevante informatie.

Terreinbezoek

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.

Oplevering en sleuteloverdracht

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze prognose geeft aan wanneer uw appartement mogelijk gereed is voor bewoning. Koopmans moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat onder andere door het weer in negatieve zin kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is in aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer de bouw van uw appartement gereed is, krijgt u van Koopmans een uitnodiging voor de oplevering. Eventueel resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd.

Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan (laatste termijn en eventueel restant meerwerk), ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw appartement.

Opschortingsrecht

In het kader van het wettelijk opschortingsrecht kiest Koopmans voor het alternatief "bankgarantie" in plaats van de mogelijkheid voor u tot het storten van een depot. Koopmans heeft ten gunste van u een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld van Gietema Wevers Dijkman notarissen te Apeldoorn.

Koopmans ontvangt bij oplevering 100% van de aanneemsom. Daar staat dan natuurlijk wel de bankgarantie van 5% aan u tegenover.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door Koopmans verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u uw appartement uiteraard zelf verzekeren.

Krimpscheuren

Zoals u mogelijk weet worden voor de ruwbouw van uw appartement beton verwerkt in diverse afmetingen. Het toegepaste beton is een natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan KRIMP. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw appartement kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het af te leveren product.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Koopmans 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 Koopmans geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Garantie

Het appartement wordt gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Als u een appartement met SWK-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: door de afgifte van het SWK-certificaat verplicht Koopmans zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. De teksten van de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van SWK. U beschikt dus over een veilig contract. Bij het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u de "SWK garantiëvoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen" digitaal via HomeDNA.

U blijft nooit met een onafgebouwd appartement zitten, wanneer er tijdens de bouw iets mis gaat. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De eventueel door Koopmans aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen e.d. vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling.