



# OPBROEK NOORD

TER STEEGE BOUWT HET

# Kopersinformatie



Hoekwoningen Type Jonker

## VERKOOPINFORMATIE

Wij van Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen, feliciteren u met uw nieuwe woning op het Opbroek.

Hierbij treft u algemene kopersinformatie aan inzake uw nieuw te bouwen woning.

Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen bv is gespecialiseerd in het begeleiden van kopers gedurende het bouwproces. Uw kopersbegeleider is uw contactpersoon gedurende de aankoop/bouw van uw woning.

De belangrijkste taken van uw kopersbegeleider zijn o.a.:

- Begeleiden van uw wensen met betrekking tot de optielijst
- Het beantwoorden van uw specifieke vragen van bouwtechnische aard
- Het verzamelen van alle wijzigingen en deze vastleggen in koperscontractstukken

Schriftelijke correspondentie gaat via een digitaal kopersplatform MijnHuis. Hiervan ontvangt u een inlogcode zodra de koop-/aannemingsovereenkomst door u getekend is. Indien u telefonisch contact met ons wilt opnemen vragen wij u naar uw naam, de projectnaam en het door u gekochte bouwnummer.

De bij dit project betrokken makelaar is:



**Otten & Flim Makelaardij Rijssen**

Stationsdwarsweg 9

7461 AR Rijssen

Tel. 0548 – 544 333

## DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) gaat u met Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen een overeenkomst aan, waarbij u zich verplicht tot de betaling van de verkoopprijs aan Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen.

Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen verplicht zich tot het leveren van de grond en voor het bouwen van de woning. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een kopie van de getekende overeenkomst en sturen wij het originele exemplaar door naar de notaris. De notaris zal op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst de notariële akte opmaken.

## VAN START TOT SLEUTEL

Zodra u heeft besloten om een woning te kopen in het Opbroek, die u graag helemaal naar eigen wens wilt indelen en inrichten komt er heel wat op u af. Graag neemt de kopersbegeleider u stap voor stap mee in het verkoopproces. We leggen middels dit overzicht uit op welk moment u wat kunt verwachten en waar u tot de sleuteloverdracht rekening mee moet houden. Dat lijkt heel erg veel, maar voor u het weet zit u lekker in uw woning.

# Van start tot sleutel





## PERSOONLIJKE WENSEN & SLUITINGSDATA

Naast de standaard woning heeft u de mogelijkheid gebruik te maken van verschillende opties welke vermeld staan in uw optielijst. De kopersbegeleider neemt zo spoedig mogelijk, na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, contact met u op om deze optielijst met u te bespreken.

**Al uw meer-en minderwerkkeuzes brengen een voorbereiding- en/of leveringstijd met zich mee, hierdoor zijn wij genoodzaakt de hieronder vermelde sluitingsdata strikt te hanteren.**

SLUITINGSDATUM VAN DE RUWBOUW:	CA. 14 WEKEN VOOR START BOUW
SLUITINGSDATUM VAN DE SHOWROOM:	CA. 6 WEKEN VOOR START BOUW
SLUITINGSDATUM VAN DE AFBOUW:	CA. 4 WEKEN VOOR START BOUW

## KOPERSCONTRACTTEKENING & OPDRACHTBEVESTIGING

In de optielijst staan alle keuzemogelijkheden met de daarbij behorende prijzen, inclusief het geldende 21% BTW tarief voor uw woning vermeld. Aan de hand van deze lijst kunt u een keuze maken welke aansluiten bij uw ruw- en afbouw-wensen. **Ruw- en/of afbouwopties die niet in deze optielijst vermeld staan, zijn niet mogelijk.** Mocht u hier vragen over hebben kunt u zich wenden tot uw kopersbegeleider.

De gekozen opties maken pas deel uit van het bouwplan nadat Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen u een opdrachtbevestiging voor de uit te voeren wijzigingen heeft gezonden en deze door ons binnen de gestelde termijn getekend retour is ontvangen.

Nadat wij uw gekozen opties in het online kopersportaal MijnHuis goed hebben gekeurd, worden uw wensen in een opdrachtbevestiging verwerkt. Deze opdrachtbevestiging dient door u geaccordeerd te worden en binnen één week aan ons te worden geretourneerd. Het is zeer belangrijk dat u nauwkeurig controleert of al uw gekozen meerwerk wensen op een correcte manier in de toegestuurde stukken verwerkt zijn. Mocht dit niet het geval zijn, neem dan zo spoedig mogelijk contact met ons op (in ieder geval voor sluitingsdatum!).

In verband met de planning van het bouwschema is het van belang dat u voor de sluitingsdatum opdracht voor het uitvoeren van het meer- en minderwerk heeft gegeven. Indien de opdrachtbevestiging en eventueel aanvullende meerwerkoffertes niet voor akkoord ondertekend zijn en op de genoemde sluitingsdatum in ons bezit zijn, wordt de woning afgewerkt met het standaard afleveringspakket zoals omschreven in de technische omschrijving.

U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Ter Steege is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Zie ook de algemene voorwaarden van Woningborg.

## SANITAIR EN TEGELWERK

Voor het sanitair en tegelwerk in uw woning is BMN Home showroom Nijverdal als projectleverancier bij dit project betrokken. Samen met de showroommedewerker gaat u kijken naar de mogelijkheden. Het staat u vrij om voor een andere invulling van uw badkamer te kiezen, uiteraard tegen de verrekenprijzen.

Voor het uitzoeken van uw sanitair en tegelwerk is door ons de onderstaande showroom geselecteerd:

BMN Home showroom Nijverdal  
Bedrijvenweg 11  
7442 CX Nijverdal  
Tel: 0548 – 613 567

Voor het bezoeken van de showroom verzoeken wij u eerst een afspraak in te plannen. De kopersbegeleider zal u informeren vanaf welk moment dit mogelijk is. De showroommedewerkers willen u uiteraard graag te woord staan, maar houdt u er rekening mee dat u voor het uitzoeken van een badkamer al toch gauw enkele uren kwijt bent. Uw wensen worden vertaald in een offerte, met bijbehorende tekeningen.

### **Sanitair en tegelwerk via de projectshowroom**

In de vrij op naam prijs van uw woning is een volledig uitgeruste badkamer en toilet inbegrepen. Samen met de projectshowroom hebben wij het basis sanitair en tegelwerk uitgezocht. Uiteraard bent u vrij om hier zelf een keuze in te maken. Wanneer u wensen heeft met betrekking tot het wijzigen van de indeling van de badkamer, zal dit altijd in overleg met de showroommedewerker en eventueel met de kopersbegeleider besproken moeten worden. Andere indelingen zijn zeer beperkt mogelijk in verband met de toegepaste vloeren. U kunt extra kosten beperken door de installaties zoveel mogelijk op dezelfde plaats te houden. Zodra u het sanitair en tegelwerk heeft uitgezocht in de showroom ontvangt u van BMN een totaaloverzicht inclusief het uitgezochte sanitair en tegelwerk, de montage en aanpassingen van de installatie en de bouwkundige wijzigingen.

Voor het einde van de sluitingsdatum moet u akkoord hebben gegeven op de offerte van BMN. Indien wij geen getekende offerte hebben ontvangen van BMN met het door u uitgezochte sanitair en tegelwerk zullen wij de badkamer en toilet casco opleveren.

## KEUKEN

Er is een keukencheque ter waarde van € 3.500,- (inclusief BTW) in de koopsom van de woning inbegrepen. U kunt uw keuken bestellen bij een leverancier naar keuze en ontvangt de volledige waarde van de keukencheque bij de meer-/minderwerk lijst retour. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden; u bent hierbij zelf verantwoordelijk voor afroep / planning. De aansluitpunten op de installaties van de woning worden op de basis plek zoals op verkooptekening weergegeven opgeleverd. Indien wij voor uw keuken de installaties moeten aanpassen, bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een duidelijke, technische tekening. Ter Steege brengt € 350,- (inclusief BTW) coördinatiekosten in rekening, naast de eventuele meerkosten van het aanpassen van de installaties.

### **Aandachtspunten voor de keukenleverancier:**

De keukenofferte moet voldoen aan de volgende punten:

- In de basis dient u een recirculatiekap toe te passen. Een afzuigkap met motor en doorvoer naar buiten is niet mogelijk.
- Voor het aanpassen van het installatiewerk dient de keukenspecialist aanzichttekeningen en een plattegrond van uw keuken inclusief gewenste aansluitpunten (wandcontactdozen, etc) te maken.
- Overzicht van installatietechnische aansluitpunten inclusief aansluitwaardes van de diverse apparatuur inclusief de benodigde extra elektra groepen moet hierop weergegeven zijn.
- Wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik moeten op de keukentekening vermeld worden.
- Zaken die niet op de tekening staan worden niet uitgevoerd.
- Alle tekeningen moeten gemaatvoerd zijn; zowel hoogte, breedte, diepte, als aansluiting vanaf de vaste wand.

## HET NOTARIËLE TRANSPORT

Wanneer de financiering is geregeld en aan de voorwaarden van de koop-/ aannemingsovereenkomst is voldaan, nodigt Notaris Hölscher te Rijssen u uit voor het notariële transport. Hierbij worden de akte van levering en de eventuele hypotheekakte getekend. Vooraf ontvangt u kopieën van de stukken en de afrekening. De nota van afrekening bestaat uit de grondkosten en de eventueel vervallen bouwtermijnen met bijbehorende rente conform de koop-/ aannemingsovereenkomst. De notaris kan niet eerder transporteren dan wanneer de verschuldigde bedragen op de juiste rekening zijn geboekt. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de, vanaf de transportdatum, nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen.

**Let op:** In uw koop- en aannemingsovereenkomst staan opschortende voorwaarden vermeld. De opschortende voorwaarden hebben een looptijd van 9 maanden na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Ter Steege Bouw Vastgoed adviseert de hypotheekoffertes aan te vragen voor een bepaalde geldigheidsduur voor minimaal het aantal maanden conform deze opschortende voorwaarden.

Een getekende hypotheekofferte is geldig tot de uiterste passeerdatum. Deze datum verschilt per hypotheekverstrekker. Voor deze datum moet de hypotheek passeren bij de notaris. Als de hypotheekofferte verloopt en je moet een nieuwe offerte aanvragen, heb je de kans dat je een hogere rente moet betalen voor je hypotheek. Tevens brengt de hypotheekverstrekker hier meestal kosten voor in rekening, zogenaamde bereidstellingprovisie. Dit is een bedrag wat je moet betalen om je uiterste passeerdatum te verlengen. Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar. Vraag je hypotheekadviseur naar meer informatie. Ter Steege Bouw Vastgoed neemt eventuele extra te maken kosten niet voor haar rekening.

### BIJKOMENDE KOSTEN (NIET BIJ DE KAO INBEGREPEN)

De (eventuele) bijkomende kosten bestaan uit:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldgever;
- eventuele aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering;
- aansluitkosten, abonneekosten en bedrading van aanwezige loze leidingen;
- bedrading van overige loze leidingen.



### WANNEER EN WAT BETALEN

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst en na het passeren van de eigendomsoverdracht van de grond, wordt de eerste factuur, omvattende de grondkosten, verstrekt. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvang je een verzoek tot betaling. Indien de eerste termijnen niet kunnen worden voldaan, vanwege het ontbreken van 'eigen geld', terwijl de hypotheekakte nog niet is gepasseerd, wordt, overeenkomstig het bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomst automatisch uitstel van betaling verleend. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend, welke bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. De betaling van de laatste termijn dient, met inbegrip van het saldo van eventueel meer- en minderwerk (25% bij opdracht en 75% bij oplevering), de dag voor oplevering voor 12.00 uur te zijn voldaan.

### DE 5% REGELING

Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen en werkt als volgt: Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen maakt van de mogelijkheid gebruik om 5% van de koop-/aanneemsom om te zetten in een bankgarantie. U dient voor de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt. Deze bankgarantie geeft u de zekerheid dat de geconstateerde problemen verholpen worden.

## TRADITIONEEL

De bouwwijze van deze woning is overwegend traditioneel. De vloeren en bouwmuren zijn steenachtig, de buitenkozijnen zijn van hout en de diverse betimmeringen worden uit houten delen of platen vervaardigd. Er worden hoogwaardige en duurzame materialen toegepast die grotendeels worden geleverd door leveranciers die onder KOMO produceren. Een uitgebreide technische omschrijving ontvangt u bij de aankoop van de woning.

## DUURZAAM BOUWEN

Het ministerie van VROM heeft in het Nationaal Milieubeleidsplan aangegeven, dat zij een forse besparing op het energieverbruik in woningen wil bereiken. Hiervoor zijn diverse stuurmiddelen ontwikkeld. Een van deze stuurmiddelen is het “Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, Nieuwbouw”, in de volksmond duurzaam bouwen genoemd. Het pakket duurzaam bouwen bestaat uit maatregelen die naast een besparing op het energieverbruik ook milieuvriendelijke materiaalkeuzes beschrijven. Deze woningen worden duurzaam gebouwd.

Dit houdt onder andere in dat:

- er beperking en scheiding van bouwafval plaatsvindt;
- er is gezocht naar milieuvriendelijke bouwmaterialen, zonder concessies te doen aan kwaliteit en duurzaamheid;
- de indeling van de woning dusdanig uitgekend is dat korte leidinglengten ontstaan;
- er door de toepassing van HR-glas en hoogwaardige spouw- en dakisolatie een aanzienlijke besparing in het stookverbruik ontstaat.

Vanzelfsprekend hebben enkele maatregelen prijsverhogend gewerkt. Daarentegen kan gesteld worden dat ze zichzelf door energiebesparing terugverdienen. Hoe maatregelen die het milieu minder belasten zich terugverdienen is niet in geld uit te drukken.

## VEILIG WONEN



Veilig wonen is voor Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen een vanzelfsprekendheid. Elk jaar wordt er in Nederland zo'n 120.000 keer ingebroken. Ramen en deuren worden vernield, gekoesterde bezittingen zijn verdwenen, maar het ergste is het idee van die onbekende in uw huis. Weg dat gevoel van 'thuis is veilig'. Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen past daarom in al haar woningen hoogwaardig hang- en sluitwerk toe. De kans op een geslaagde inbraak neemt daardoor sterk af.

## VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen risico van brand- en stormschade, tot 24.00 uur op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering dient u zelf uw woning te verzekeren.

## EEN HUIS MET GARANTIELABEL

Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen is aangesloten bij Woningborg. Alleen bouwers die voldoen aan door dit instituut gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie en technische vakbekwaamheid, kunnen tot Woningborg toetreden. Woningborg behartigt primair de belangen van kopers van een nieuwe woning. De garantie betreft o.a. een waterdichte koop-/aannemingsovereenkomst, een afbouwgarantie indien de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou kunnen komen, normen met betrekking tot kwaliteit, toegepaste materialen en installaties en garantietermijnen en arbitrage bij eventuele geschillen. Een uitgebreide toelichting op deze garantie kunt u vinden op de website in het boekje “Woningborg garantie en waarborgregeling” van Woningborg, waar u digitaal een afschrift van moet hebben ontvangen voor ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.



## KIJKDAGEN

Tijdens de bouw van de woning zullen er een aantal kijkdagen georganiseerd worden. U wordt middels nieuwsbrieven hiervan op de hoogte gesteld wanneer u een kijkje kunt komen nemen op de bouwplaats. Alleen tijdens deze kijkdagen kunt u een bezoek brengen aan de bouwplaats, en eventueel aan uw eigen woning. Wij wijzen u erop dat u altijd voordat u de bouwplaats betreedt, toestemming moet hebben van de uitvoerder van de bouwplaats. Het betreden van de bouwplaats buiten de door ons aangegeven kijkmomenten is helaas niet toegestaan. Dit in verband met veiligheidsoverwegingen.

## OPLEVERING

De datum van oplevering wordt uiterlijk 2 weken voor het gereedkomen van de woning officieel aan u mede gedeeld. Bij de oplevering inspecteert u de gehele woning in het bijzijn van ons. U kan zich bij de oplevering bij laten staan door een deskundige (bijvoorbeeld een bouwkundige van Vereniging eigen Huis). De eventueel geconstateerde problemen worden genoteerd en ondertekend door beide partijen. Als u aan al uw verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na oplevering de sleutels. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

## ONDERHOUDSTERMIJN

De onderhoudstermijn geldt voor een periode van drie maanden na de opleveringsdatum. In deze periode ontvangt u als eigenaar van ons een formulier met het verzoek hierop de eventuele geconstateerde gebreken te vermelden en deze voor afloop van de onderhoudstermijn aan ons te retourneren. Onze afdeling service & onderhoud zal deze punten oppakken.

In het geval nog werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, welke op de opleveringsverklaring staan vermeld doch nog niet zijn of konden worden uitgevoerd, dan kunnen deze eveneens op dit formulier worden vermeld. Indien uit dit formulier blijkt dat er opmerkingen zijn, welke naar uw mening een nadere toelichting behoeven, zal met u contact worden opgenomen teneinde in overleg te bepalen, welke opmerkingen wel of niet zullen worden hersteld.



## WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN

Deze informatie is met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij de bouw van woningen veel ambachtelijk werk wordt verricht, zijn wijzigingen voorbehouden, zonder dat deze afbreuk doen aan de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. De artist impressions welke vermeld staan op de website en in de verkoopbrochures geven een impressie. Aan deze artist impressions kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij hebben nagestreefd, geen rechten worden ontleend.