

Technische omschrijving

9 Rij- en Hoekwoningen te Sas van Gent

Blok AA bnr 1 tm 5 & Blok AB bnr 6 tm 9.

Project: 9 Nieuwbouwwoningen type Rij- en Hoekwoningen te Sas van Gent
Werknummer: 23-051 woningen AH locatie Sas van Gent
Datum: 3-4-2026
Versie: 2

Wijzigingen t.o.v. versie 1:

- Pag 7: **Beglazing**, blinde deur buitenberging wordt deur met melkglas.



Impressie Blok AA



Impressie Blok AB

Inhoudsopgave

1. Algemene projectgegevens

- 1.1. Algemeen
- 1.2. Peil
- 1.3. Grondwerk
- 1.4. Buitenriolering, hemelwaterafvoer (HWA) en drainage
- 1.5. Bestrating
- 1.6. Terreininventaris
- 1.7. Fundering
- 1.8. Vloeren
- 1.9. Gevels, bouwmuren en kopgevels
- 1.10. Gevelkozijnen
- 1.11. Buitendeuren
- 1.12. Daken
- 1.13. Binnenwanden
- 1.14. Binnendeuren en – kozijnen
- 1.15. Trappen
- 1.16. Plafond, wand en vloerafwerking
- 1.17. Keuken
- 1.18. Sanitair
- 1.19. Loodgieterswerk, water en riolering
- 1.20. Electra
- 1.21. Telefoonvoorziening
- 1.22. Centrale Antenne Inrichting (CAI)
- 1.23. Rookmeldinstallatie
- 1.24. Mechanische ventilatie of Warmte terug win installatie
- 1.25. Gasloze verwarmingsinstallatie
- 1.26. Vooroplevering
- 1.27. Schoonmaken en opleveren
- 1.28. Stelposten

2. Kleur- en materialen staat

3. Afwerkstaat

4. Kopersinformatie

- 4.1. De aankoop
- 4.2. Woningborg garantie: extra zekerheid
- 4.3. De koop- en de aannemingsovereenkomst
- 4.4. Nog meer zekerheid
- 4.5. Bedenktijd
- 4.6. De koopsom
- 4.7. Betaling
- 4.8. De eigendomsoverdracht bij de notaris
- 4.9. Technische omschrijving
- 4.10. Meer- en minderwerk
- 4.11. Verzekeringen
- 4.12. Oplevering
- 4.13. Onderhoudstermijn
- 4.14. Garantie op technische gebreken na oplevering
- 4.15. Werkzaamheden direct na oplevering
- 4.16. Krimp
- 4.17. Veiligheid tijdens de uitvoering
- 4.18. Prijsstijgingen

1. Algemene projectgegevens

Projectnaam: 9 Nieuwbouw woningen te Sas van Gent

Ontwikkelaar: Bouwgroep De Nijs-Soffers
Kooiweg 20
4631 SZ Hoogerheide
Postbus 183
4630 AD Hoogerheide
Tel. 0164-66 00 00
Fax. 0164-66 00 99
Info@denijsoffers.nl

Aannemer: Bouwgroep De Nijs-Soffers
Kooiweg 20
4631 SZ Hoogerheide
Postbus 183
4630 AD Hoogerheide
Tel. 0164-66 00 00
Fax. 0164-66 00 99
Info@denijsoffers.nl

Architect: Stan Aarts architecten en adviseurs
Brugstraat 33
4701 LB Roosendaal
Tel. 0165-54 42 28
Fax. 0165-56 25 55
Info@stanaarts.com

Constructie: Goes Engineers BV
Houtkade 7
4463 AC GOES
Tel. 0113-85 41 56
www.goes-engineers.com

1.1. Algemeen

De ontworpen woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal maar over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast. Op de bijgevoegde tekeningen zijn de “oude” ruimte omschrijvingen aangehouden.

Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

Ruimte omschrijving	Bouwbesluit begrip
Woonkamer, keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Hal, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Bijkeuken	Bergruimte

Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten en tussen de wanden / vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering etc. Ondanks de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen en dergelijke kunnen er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend. De maatvoering zoals opgenomen in de verkoopbrochure en op overige 3d impressies is indicatief en hierin kunnen afwijkingen ontstaan. De op de bouwtekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven en opties behoren niet tot de standaardlevering.

BENG uitgangspunten

BENG staat voor ‘bijna energie neutraal gebouw’. BENG is geïnspireerd op het principe van de Trias Energetica: eerst de energievraag beperken, dan energie uit hernieuwbare bronnen gebruiken en voor het restant eindige energiebronnen efficiënt benutten. De BENG eisen zullen gelden voor woningen waarvoor vanaf 1 januari 2021, deze eisen vervangen de EPC. De drie criteria waaraan een nieuwbouw woning moet voldoen zijn:

- 1) de maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
- 2) het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
- 3) het maximale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

De woningen voldoen aan het bouwbesluit en daarmee aan bovengenoemde regelgeving.

Gasloos

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) regelt dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet gaat verdwijnen. Per 1 juli 2018 is het niet meer toegestaan om een bouwvergunning aan te vragen voor een nieuw bouwwerk met een gasaansluiting. Dit volgt uit een wijziging van de Gaswet.

De woningen in Sas van Gent worden allen gasloos gebouwd. Dit betekent dat er geen gasaansluiting in de woningen meer aanwezig is.

O.G.

O.G. staat voor Of Gelijkwaardig, deze opmerking wordt soms genoemd in de technische omschrijving. We kunnen dan mogelijk een afwijkend product/materiaal leveren dat gelijkwaardig is aan hetgeen omschreven staat. Dit wordt niet verrekend.

1.2. Peil

Het peil (P), van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond, oftewel de dekvloer. De peilhoogte wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Terneuzen.

1.3. Grondwerk

Alle grond- en graafwerken worden verricht ten behoeve van de aanleg van de funderingen en (terrein) leidingen. Eventuele grondverbetering onder de funderingen wordt uitgevoerd conform opgave constructeur. De tuinen worden aangevuld met grond die op het terrein aanwezig is. De overtollige grond, na het aanvullen, zal verspreid worden over het bouwterrein.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

1.4. Buitenriolering, hemelwaterafvoer (HWA) en drainage

De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop / c.q. aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem en wordt samengesteld uit pvc-leidingen. De afvoeren van vuil- en hemelwater zijn voorzien van KOMO-keurmerk en worden aangesloten op het gemeenteriool. Het rioolsysteem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc en aangesloten op de riolering. De buitenberging (indien van toepassing) lost in openbaar gebied.

1.5. Bestrating

De bestrating valt in het openbaar gebied. Vanaf de voordeur wordt een tegelpad aangelegd tot het openbaar gebied.

1.6. Terreininventaris

De woningen beschikken over een prefab houten berging (mits niet optioneel gekozen voor garage) van ca 6m², geplaatst op een prefab lichtgewicht betonnen vloer. De berging is voorzien van één lichtpunt en één gecombineerde schakelaar met wandcontactdoos. Bij de oplevering zullen er piketpaaltjes ter plaatse van de hoekpunten van de erfafscheiding worden geplaatst. Verdere erfafscheiding is niet inbegrepen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten tot de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Peilhoogten, maatvoeringen, terreinafwerkingen, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorzieningen e.d. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald. De aannemer is niet verantwoordelijk, noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating/tuininrichting voorziet van voldoende afvoergoten en/of drainage om

het regenwater af te voeren. Het hemelwater dient bovengronds te worden afgevoerd naar de openbare weg.

1.7. Fundering

De woningen zijn voorzien van een fundering met funderingspalen/grondverbetering, indien benodigd, dit alles aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek door de constructeur en in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Terneuzen.

De ruimte onder de begane grond vloer is niet toegankelijk, er is geen kruipluik aanwezig.

De berging wordt voorzien van een prefab lichtgewicht betonnen vloer geplaatst op een zandbed.

1.8. Vloerconstructies

De begane grond wordt uitgevoerd in een betonnen geïsoleerde systeemvloer met een RC -waarde conform de EPC berekening. De ruimte onder de begane grond is niet toegankelijk.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaat/breedplaatvloer. Onderlinge plaatnaden zullen niet worden dichtgezet middels stuc/spuitwerk.

1.9. Gevels, bouwmuren en kopgevels

Metselwerk

De binnen spouwbladen worden uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB) met een dikte conform opgave constructeur. Dit is bij bnr 1 tm 5 blok AA. Bij blok AB bnr 6 tm 9 worden de binnen spouwbladen uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte conform opgave constructeur.

Het buiten spouwblad wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk. Dit schoonmetselwerk wordt verwerkt volgens een wildverband vanaf het aangebrachte funderingsmetselwerk. Het voegwerk, wordt uitgevoerd met een platvolle voeg. De spouwisolatie is conform BENG berekening met een isolatie in benodigde dikte. De isolatie wordt aangebracht incl. benodigde bevestigingsmiddelen.

Dragende wanden

Bij bnr 1 tm 5 Blok AA worden de dragende wanden in houtskeletbouw (HSB) uitgevoerd met een dikte volgens opgave constructeur.

Bij bnr 6 tm 9 Blok AB worden de dragende wanden in kalkzandsteen uitgevoerd met een dikte volgens opgave constructeur.

Metalen constructies

Voor eventuele metaalconstructies geldt dat het aantal, de positie en de afmetingen worden bepaald volgens opgave van de constructeur. De staalconstructie die niet wegvalt in wand of vloer zal afgewerkt worden (indien brandwerend nodig) middels een gipsplaat, anders zal deze worden geschilderd. Bijvoorbeeld raveel ijzers blijven in het zicht en worden mee gespoten. Boven de kozijnen worden daar waar nodig stalen gevel lateien aangebracht, welke eventueel worden voorzien van een coating in de kleur conform kleur- en materialenstaat.

Geveldilataties

Aantal en plaats dilataties in gevel volgens opgave constructeur, gevelsteenleverancier en volgens nadere detaillering.

1.10. Gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Alle kozijnelementen voldoen aan inbraakwerendheidsklasse II en geldende Komo-keurmerk.

Beglazing

In alle buitenkozijnen, ramen en deuren wordt isolerend glas (Hoog Rendement HR++) aangebracht, indien van toepassing wordt er 1 of 2-zijdig doorvalveilig glas toegepast. Tevens is de NEN3569 m.b.t. letselveiligheid van toepassing. Alle overige niet genoemde glasopeningen worden voorzien van enkel blank glas en waar nodig gelaagd of brandwerend glas. Waar nodig worden ventilatie roosters conform het bouwbesluit/EPC eis aangebracht. De deur van de buitenberging wordt als ~~blinde~~ deur met melkglas uitgevoerd.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met een 3-puntssluiting. De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilinders.

1.11. Buitendeuren

De voordeur wordt uitgevoerd met een glasopening, exclusief brievenbus.

1.12. Daken

Het hellende dak van de woning wordt uitgevoerd met systeemkappen van geïsoleerde prefab sporenelementen met een isolatiewaarde conform de BENG- berekening. Ter ondersteuning van de kappen worden knieschotten toegepast. Dit is een constructie van houten stijl- en regelwerk, afgewerkt met houten beplating. De knieschotten zijn onderdeel van de dakconstructie en mogen als zodanig niet zonder meer worden verwijderd of gewijzigd.

De dakelementen worden voorzien van dakpannen (conform kleur- en materialen staat). De binnen plaat is fabrieksmatig gegrond en de niet banen zijn in het zicht. Zo ook bij de aftimmerlatten, deze zijn niet afgelakt.

Plat dak

De platte daken (berging, optioneel garage/uitbouw, dakkapellen) worden voorzien van dakbedekking. Het aanbrengen van deze dakbedekking is inclusief dampremmende folie, isolatie, aluminium daktrimmen en grijs pvc hemelwaterafvoeren. Waar nodig worden de vereiste noodoverstorten aangebracht.

Goten

De goten worden volgens tekening uitgevoerd als kunststof onderhoudsarme goot.

1.13. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in HSB bij blok AA en gibo bij blok AB, dikte 70 of 100 mm. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in HSB bij blok AA en kalkzandsteen bij blok AB, dikte volgens opgave constructeur.

1.14. Binnendeuren en kozijnen

In de woningen worden stalen opdek nastelkozijnen met bovenlicht aangebracht en zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. Bovenlichten worden voorzien van floatglas (behalve de meterkast, eventuele trapkast, hier komt een dicht paneel). De opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit en zijn circa 2300mm hoog. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren bestaat uit standaard aluminium scharnieren, deurkrukken en schilden, type Buvalux extra o.g.. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige deuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van loopsloten. In de woningen is de ruimte tussen bovenkant dekvloer en onderzijde deur ca. 28mm. Houdt u er met de vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal 10 á 15mm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca 1,5cm.

In sommige gevallen (laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten. Laat u ook goed informeren over het type vloerafwerking wat u kiest, dat het goed toepasbaar is i.v.m. de standaard vloerverwarming.

1.15. Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met lepe hoeken. Bestaande uit vurenhouten treden, trapbomen en stootborden. De trapbomen, traphek, treden en stootborden voorzien van grondverf (fabrieksmatig wit gegrond). De bovenste trede komt ca 10mm boven de afgewerkte vloer in verband met afwerking van de vloer, spijkergaatjes zijn hiervan in het zicht.

De muurleuning worden uitgevoerd in hout en aangebracht op aluminium leuninghouders.

De trap van de eerste verdieping naar de zolder bij blok AB wordt uitgevoerd al open trap.

Voor het aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc. Het advies is om daarvoor bij de leverancier van de afwerking nader naar te informeren.

1.16. Plafond-, wand- en vloerafwerking, schilderwerk

Vloerafwerking

De vloeren van alle ruimten in de woningen, met uitzondering van de meterkast, en daar waar tegelwerk of andere vloerafwerking is voorgeschreven, worden voorzien van een ca. 70mm dikke dekvloer. De woningen worden in basis niet voorzien van vloerplinten.

Eventueel leidingwerk achter de knieschotten wordt als opbouw uitgevoerd.

Vloertegelwerk

De vloeren van het toilet en de badkamer worden standaard voorzien van vloertegels. Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht. Onder de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer wordt een dorpel van kunststeen aangebracht. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels. Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk onder afschot naar de doucheput aangebracht. Afmeting vloertegels ca 30x30cm.

Wandafwerking

De wanden worden afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. De wandgedeelten in de woningen boven het tegelwerk in het toilet, worden afgewerkt met spackspuitwerk. De overige binnenwanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat alvorens er door hem kan worden behangen, er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht. Het betreft hier het verwijderen van oneffenheden, het vullen van gaatjes en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden.

Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz, glasvliesbehang of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

De beplating van de prefab dakkap en knieschotten worden wit gegrond geleverd met niet banen in het zicht en worden niet verder afgewerkt.

Wandtegelwerk

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels horizontaal aanbracht. Het toilet wordt betegeld tot circa 1200 mm. De badkamer tot het plafond, m.u.v. de schuine kanten. Uitwendige hoeken worden voorzien van standaard geanodiseerde aluminium L-profielen. Afmeting wandtegels ca 25x40cm.

Vensterbanken

Onder de kozijnen die niet tot het peil lopen wordt waar nodig een gemelamineerde vensterbank aan de binnenzijde aangebracht (m.u.v. bij raamkozijnen waar wandtegels worden toegepast).

De standaard vloer- en wandtegels worden door de tegelshowroom bemonsterd. Indien gewenst kan hiervan worden afgeweken middels offerte via de projectshowroom. De wandtegels zullen niet strokend met de vloertegels worden aangebracht.

Plafondafwerking

De gipsplaten plafonds in de woningen worden afgewerkt met wit spackspuitwerk, met uitzondering van de meterkast. Het afwerken van de binnenplafonds met spackspuitwerk is inclusief het voorbehandelen van en repareren van de ondergronden. De schuine kap op de verdieping wordt wit gegrond (fabrieksmatig) met aftimmerlatten op de plaatnaden en langs de bouwmuren, niet banen en spijkergaatjes in het zicht opgeleverd.

Schilderwerk

De houten kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen, indien aanwezig, in de gevel worden dekkend geschilderd conform KOMO. Uitgevoerd in kleur volgens de kleurenstaat. De levensduur van het verfwerk wordt mede bepaald door de kleurstelling. Verf technisch gezien heeft dit te maken met de 'opwarming' van het verfwerk door de zon. Omdat donkere kleuren daarvoor gevoeliger zijn, is frequenter onderhoud noodzakelijk.

Het buitenschilderwerk omvat:

- de buiten kozijnen;
- de draaiende delen;
- de buitendeuren;

Het binnen schilderwerk omvat:

- de buitenkozijnen aan de binnenzijde;
- de draaiende delen aan de binnenzijde;
- de buitendeuren aan de binnenzijde;

De vurenhouten binnentrap inclusief alle daarbij horende aanverwante en omliggende aftimmeringen, worden niet geschilderd.

1.17. Keuken

Als binneninrichting wordt er een keukenblok geplaatst in de woning. Het aanbrengen van het keukenblok is inclusief het aansluiten en de benodigde bevestigingsmiddelen. De standaard keukenopstelling en inrichting is uitgewerkt in het verkoopboek. Via de showroom kan een ander type keuken en/of andere opstelling worden gekozen. De stelpost (zie punt 28) wordt dan in de offerte verrekend door de showroom. Tevens wordt er een indicatie van de kosten van het verplaatsen van het leidingwerk aangegeven. Indien u de standaardkeuken- opstelling laat vervallen, wordt de keuken casco opgeleverd met de standaard aansluitpunten afgedopt aangebracht, de stelpost wordt retour gegeven via de meer- en minderwerklijst. Leidingwerk kan bij casco keuze via meerwerk, in overleg met uw klantbegeleider, aangepast worden.

1.18. Sanitair

Als binneninrichting wordt er in de badkamer en in het toilet het standaard sanitair geleverd en aangebracht, inclusief aansluiten, kitwerk en bevestigingsmiddelen. De specificaties staan aangegeven in het verkoopboek sanitair/tegelshowroom. De badkamer wordt naast vloerverwarming voorzien van een elektrische radiator. De stelpost (zie punt 28) zal in de offerte die de voorgeschreven showroom opstelt verrekend worden. Indien gekozen wordt voor casco levering vervallen de betreffende garanties en zal de woning zonder sanitair en tegelwerk worden opgeleverd, met de leidingen afgedopt op de standaard posities. Een gedeelte van de stelpost wordt dan retour gegeven via de meer- en minderwerklijst. Leidingwerk kan bij casco keuze via meerwerk, in overleg met uw klantbegeleider, aangepast worden.

1.19. Loodgieterswerk water en riolering

Binnen riolering

In de woningen worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer, de opstelplaats voor de wasmachine en de afvoer van de gasloze verwarmingsinstallatie.

Waterinstallatie

Alle koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd met kunststof buis welke is voorzien van een aluminium inlage. De waterleiding wordt aangesloten op de warm- en koud waterleiding. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is ter plaatse van de watermeter afsluit- en aftapbaar. De warmwaterleiding wordt vanaf het warm water leverend toestel geleverd. De waterleidingen zijn weggewerkt in de wanden, vloeren en leidingkokers m.u.v. de berging.

Indien door u als koper een gewijzigde sanitaire inrichting wordt geleverd, waarvoor een groter aanbod van warm water is vereist, ligt de verantwoordelijkheid voor het aanpassen van de warmwatervoorziening bij u als koper.

De volgende tappunten worden aangebracht:

Koud water

- de fonteinkraan in de toiletruimte;
- het reservoir van het toilet in de toiletruimte;
- het reservoir van het toilet in de badkamer;
- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de warmwaterbereider van de gasloze verwarmingsinstallatie;
- de wasmachinekraan;
- de keukenkraan in de keuken;
- de vaatwasserkraan in de keuken;

Warm water

- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de keukenkraan in de keuken.

De warm water installatie wordt uitgevoerd met een gasloze verwarmingsinstallatie met voorraad boiler welke niet oneindig is. De warmtepomp is voorzien van een binnen- en buitenunit welke wordt aangebracht conform tekening.

Stookkosten

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De verbruikskosten van water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

1.20. Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over de voor de basis installatie benodigde groepen met daarbij behorende aardlekschakelaar naar de diverse aansluitpunten. De zwaarte van de huisaansluiting bedraagt 3 x 25A. De installatie wordt aangelegd volgens de NEN 1010 en is opgebouwd in een centraaldoosysteem en afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal. Het schakelmateriaal, de wandcontactdozen en lichtpunten worden standaard aangebracht volgens verkooptekening. Ter plaatse van de centraaldoos kan de eindgebruiker een armatuur bevestigen. De schakelaars bevinden zich op circa 1.100 mm boven de vloer. De aansluitpunten en optionele loze leidingen voor CAI en TEL bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer, met uitzondering van wandcontactdozen boven het werkblad ter plaatse van de opstelplaats van de keuken (ca 1.200mm). Indien de wandcontactdozen in combinatie worden uitgevoerd met schakelaar, wordt de hoogte van de schakelaar aangehouden. De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren, voor zover niet anders aangegeven. Uitzonderd zijn de buitenbergingen, technische ruimtes en meterkast, daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd daar is type opbouw toegepast.

Op de tekening is aangegeven in welke ruimte een bedrade en/of loze leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt een controle draad opgenomen. De controle draad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

1.21. Telefoonvoorziening

Ten behoeve van de telecommunicatie worden vanuit de meterkast een loze leiding aangebracht. Er bevindt zich dus geen afgemonteerd aansluitpunt voor de telefoon.

1.22. Centrale antenne inrichting (CAI)

Ten behoeve van de CAI (COAX) worden vanuit de meterkast aansluitpunten aangebracht. De woningen zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor één CAI in de woonkamer en één in een slaapkamer.

Informeer bij uw gewenste provider naar de aansluitmogelijkheid op CAI. Tegen een meerprijs kan er bijvoorbeeld UTP-kabels toegepast worden in plaats van COAX. Geef dit tijdig door.

1.23. Rookmeldinstallatie

Rookmelders worden aangebracht volgens de voorschriften en aangesloten op het lichtnet. De rookmelders staan aangegeven op tekening. De posities van de rookmelders zijn indicatief.

1.24. Mechanische ventilatie / Warmte terugwin installatie

Nieuwbouwwoningen kennen in het kader van een optimale isolatie een zo laag mogelijk energiegebruik en een hoge mate van luchtdichtheid. Te weinig frisse lucht is echter ongezond en daarom is ventilatie belangrijk voor een aangenaam en gezond binnenklimaat. De woning wordt voorzien van een MV of WTW installatie. De eventuele toevoer en afzuigopeningen worden afgedekt met een kunststof ventiel. De afzuig en/of aanvoer ventielen worden per vertrek ingeregeld volgens de richtlijnen.

In de volgende ruimten wordt de lucht mechanisch toegevoerd/afgezogen:

- De keuken in openverbinding met de woonkamer;
- De toiletruimte;
- De badkamer;
- Opstelplaats wasmachine.
- Eventueel slaapkamer (afhankelijk van installatie)

In de woonkamer nabij de thermostaat komt de bediening waarmee de MV/WTW-unit bediend kan worden. Het aantal en de capaciteit van de ventilatie-units is afhankelijk van de BENG- en ventilatieberekening van de desbetreffende woning.

De ventilatieroosters, afhankelijk van installatie of deze van toepassing zijn, voor toevoer van lucht vanuit buiten worden in het kozijn geplaatst. De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar en bedienbaar. De luchttoevoer in de badkamer, het toilet en de meterkast vindt plaats via een opening aan de onderzijde van de deur.

Op dit systeem wordt geen afzuigkap aangesloten. Het uitgangspunt voor de afzuigkap in de keuken is middels een recirculatieafzuigkap.

1.25. Gasloze verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een gasloze verwarmingsinstallatie. De daadwerkelijke installatie wordt voorgeschreven in het BENG rapport. Voor de installatie is er naar alle waarschijnlijkheid een buitenunit benodigd welke in basis bij de achtergevel op maaiveld niveau zal worden geplaatst. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarde:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°, tenminste gegarandeerd:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 22 °C
- verkeersruimte (hal, gang, overloop en zolder) 18°C
- badruimte 22°C
- toiletruimte 18°C
- Inpandige bergruimte 15°C

In de ruimten waar niet is voorzien van vloerverwarming of een laag-temperatuur radiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

Bij het gebruik van vloerverwarming raden we af om nachtverlaging toe te passen. Ook kan de aan te brengen vloerafwerking een negatieve invloed hebben op de warmteafgifte van de vloerverwarming. Raadzaam is om u over de vloerafwerking door een deskundige partij te laten informeren, zodat beoordeeld kan worden of de warmteafgifte voldoende is. De warmtepomp werkt in basis op de warmtevraag via de thermostaat in de woonkamer.

Indien uit de BENG berekening blijkt dat een photovoltaïsch systeem op het dak benodigd is, zullen de benodigde aantallen conform BENG berekening aangebracht worden.

1.26. Vooroplevering

Ongeveer twee weken voordat u daadwerkelijk de oplevering van uw woning heeft, wordt u uitgenodigd voor de vooroplevering. U wordt (gezamenlijk met andere kopers) uitgenodigd om aanwezig te zijn om uw woning (zelfstandig) door te nemen. U ontvangt van ons een formulier waarop u uw op- en/of aanmerkingen kunt noteren. Vervolgens zullen wij deze punten in behandeling nemen en met u doornemen, zodat de eventuele zinvolle punten die buiten de norm vallen hersteld zijn bij de oplevering.

1.27. Schoonmaken en opleveren

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten: deze worden met water gereinigd. Het bij de woningen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.29. Stelposten

Keuken	€ 5.000,- Incl BTW, arbeid, materiaal en montage.
Sanitair en Tegelwerk	€ 5.000,- Incl BTW, arbeid, materiaal en montage.

(let op, indien keuze casco dan -/- € 4.500,00 vermindering op stelpost via meer/minderwerk lijst)

Rekenvoorbeeld stelposten

Onderstaand twee rekenvoorbeelden voor de stelposten. Houdt u er rekening mee dat in de offerte die u van de showroom ontvangt de stelpost al is verrekend. Indien u de opstelling gaat aanpassen begint u met een min bedrag ter waarde van de stelpost.

Rekenvoorbeeld A:

Stel de waarde van de standaard keukenopstelling bedraagt € 2.750,- incl. btw, arbeid, materiaal en montage.

Stel u koopt een keuken ter waarde van € 2500,- incl. btw, arbeid, materiaal, montage (excl. eventueel aanpassen leidingwerk en verrekening stelpost)

Stelpost		€ 2.750,-
Offerte	-/-	<u>€ 2.500,-</u>
Verschil	-/-	€ 250,-
Leidingwerk*	+/+	€ 75,-
totaal retour	-/-	€ 175,-

Dit betekent dat u € 175,00 retour ontvangt. Dit min bedrag ziet u op de bevestiging van het meer- en minderwerk terug komen.

Rekenvoorbeeld B:

Stel de waarde van de standaard keukenopstelling bedraagt € 2.750,- incl. btw, arbeid, materiaal en montage.

Stel u koopt een keuken van € 5.000,- incl. btw, arbeid, materiaal, montage (excl. eventueel aanpassen leidingwerk en verrekening stelpost)

Stelpost		€ 2.750,-
Offerte	-/-	<u>€ 5.000,-</u>
Verschil		€ 2.250,-
Leidingwerk*	+/+	€ 250,-
totaal te betalen		€ 2.500,-

Dit betekent dat u € 2.500,- totaal moet bij betalen voor uw gewenste keukenopstelling. € 2.250,- factureert de keukenshowroom rechtstreeks aan u en de € 250,- voor het leidingwerk wordt door De Nijs - Soffers via het meer- en minderwerk bij u in rekening gebracht.

**Let op aanpassen leidingwerk wordt door de keuken showroom berekend maar niet door hen in rekening gebracht. De factuur van de keuken ontvangt u rechtstreeks van de showroom en betaald u ook rechtstreeks aan hen. Indien er door wijzigingen in de opstelling het leidingwerk aangepast moet worden maakt de showroom hiervoor de berekening. U heeft zo de kosten inzichtelijk bij het verkrijgen van de offerte. Het leidingwerk wordt via de meer- en minderwerklijst van De Nijs – Soffers bij u in rekening gebracht.*

2. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
GEVELS		
Metselwerk	Baksteen	Rood/bruin genuanceerd
Plint	Baksteen	D. Roodbruin genuanceerd
Voegwerk/doorstrijk	Specie	Donker grijs/antraciet
Lateien	Staal	Grijs/antraciet
Raamdorpels	Beton	Grijs
Goten	Kunststof	RAL9010
Geveltimmerwerk (bij uitbouwen)	Eterniet	Antraciet/zwart
Zijwangen dakkapel	Multiplex exterieur	RAL9010
Boeidelen dakkapel	Multiplex exterieur	RAL9010
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (BUITEN)		
Kozijnen	Hardhout	RAL9010 (binnen en buiten)
Voordeur	Hardhout	RAL8023 (binnen en buiten)
Ramen	Hardhout	RAL9010 (binnen en buiten)
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (BINNEN)		
Kozijnen	Staal (met bovenlicht)	Wit
Binnen deuren in woning	Honinggraat vulling, opdek uitvoering	Wit
HANG- EN SLUITWERK		
Hang en sluitwerk	Aluminium	Aluminium
DAKEN		
Schuine daken	Dakpannen beton	Antraciet
Plat dak	Dakbedekking	Zwart/grijs
Dakrand afwerking plat dak	Trim	Naturel
Schuine dakplaat en knieschotten (binnenzijde)	Hout	Wit gegrond niet verder afgewerkt.
WATERSLAGEN EN VENSTERBANKEN		
Raamdorpels	Beton	grijs
Dorpels onder deur badkamer & toilet	Kunststeen	Antraciet
Vensterbanken	Gemelamineerd	Wit
TRAPPEN		
Houten trappen	Vuren hout	Wit gegrond
SCHAKELMATERIAAL		
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

3. AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer, keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca 1.200mm+ vloer, daarboven spackspuitwerk	Spackspuitwerk
Hal, overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond, schuine kap fabrieksmatig geground niet verder afgewerkt.	Spackspuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk (indien niet onder schuine kap), schuine kap is wit geground, nietgaten in zicht.
Berging (binnen)	Dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Schuine dakplaat en knieschotten	Achter knieschot geen dekvloer	Wit geground (prefab afwerking)	Wit geground (prefab afwerking)

4. KOPERSINFORMATIE

4.1. De aankoop

De beslissing tot aankoop van een woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn; bij het kopen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag voorkomen, daarom staat Bouwgroep De Nijs - Soffers u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeren wij u over alle relevante zaken. We leveren duidelijke en geordende informatie. Deze algemene kopers informatie is daar een voorbeeld van.

4.2. Woningborg-garantie: extra zekerheid

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat wij uw woning conform hetgeen met u is overeengekomen aan u opleveren. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg staan ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. Ieder contract door ons uitgegeven wordt door woningborg getoetst.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning kan Woningborg hierin bemiddelen. Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

4.3. De koop- en de aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopsom van de grond met ontwikkelingskosten en van de aanneemsom, terwijl Bouwgroep De Nijs - Soffers zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat deze overeenkomst is getekend, ontvangt u een getekend exemplaar retour en Woningborg N.V. ontvangt van ons een kopie. De notaris ontvangt een origineel, die dan de notariële akte (ook akte van transport genoemd) van het perceel grond en het daarop in aanbouw zijnde woning kan voorbereiden.

4.4. Nog meer zekerheid

1. Als de notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende algemene voorwaarden en toelichting wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde notaris, Notariskantoor Mr. M.A.C. Vermunt te Hoogerheide aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk opschortingsrecht kiest de Ondernemer voor het alternatief 'bankgarantie' in plaats van de mogelijkheid voor de Verkrijger tot het storten van een depot.
3. De Ondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris. Het bedrag waarop de Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
4. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.

4.5. Bedenktijd

Tot één kalenderweek na ingang van de bedenktijd kunt u, zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper. Het verdient aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk, per aangetekende brief met "bewijs van terpostbezorging" of bericht met verzendbericht aan Bouwgroep De Nijs - Soffers te sturen. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

4.6. De koopsom

De koopsom van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemeoid zijn, in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- sloopkosten van de huidige bebouwing, voor zover van toepassing;
- kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- gemeentelijke leges betreffende de bouw;
- omzetbelasting (thans 21%, eventueel wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- aanlegkosten van water, elektra, riolering, gas, telefoon en CAI. Verbruikskosten tot aan de oplevering zijn voor onze rekening (abonnementen door klant);
- kosten van het waarborgcertificaat.

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam'-prijs opgenomen. Daarbij moet u bijvoorbeeld denken aan:

- kosten voor het aanvragen en afsluiten van een hypotheekgarantie;
- afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- rente tijdens de bouw;
- kosten voor het aanvragen van een gemeentegarantie;
- kosten voor eventueel meerwerk;

- kosten voor de inrichting en aanleg van de tuin;
- abonneekosten voor telefoon, internet en televisie (CAI).

4.7. Betaling

De koopprijs is gesplitst in twee delen: de grondkosten en de aanneemsom. De grondkosten zijn in zijn geheel verschuldigd per datum van ondertekening akte van levering, eventueel vermeerderd met rente. De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen. De wijze waarop de aanneemsom aan de koper in rekening wordt gebracht is opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst. Na het gereedkomen van elk specifiek gedeelte van de woning, ontvangt u daarvoor de termijnnota. Deze factuur dient u te betalen binnen de termijn zoals vermeld op de factuur. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de regeling die hiervoor in de koop/aannemingsovereenkomst is opgenomen. De eventuele verschuldigde rentevergoeding bij datum koop en de uitstelrente vanaf datum koop tot aan het notarieel transport, worden berekend overeenkomstig de rentepercentages vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Bij een latere instap in het bouwproject worden de verstreken termijnen en bouwrente in rekening gebracht.

De meer- en minderwerkbetaling

De meer- en minderwerk termijnen staan los van de bouwtermijnen, welke u bent overeengekomen via de koop- en de aannemingsovereenkomst, en worden door Bouwgroep De Nijs - Soffers in twee termijnen aan u gefactureerd. Bij opdrachtbevestiging zal 25% van de totale meerprijs in rekening worden gebracht. Het resterende gedeelte (75%) zal voor oplevering in rekening worden gebracht. Indien het saldo van het totale meer- en minderwerk leidt tot uitbetaling (restitutie) wordt dit verrekend bij de laatste bouwtermijn. Wanneer niet voldaan wordt aan de betalingscondities zoals vermeld op de factuur, is rente verschuldigd over het betreffende factuurbedrag.

4.8. De eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers (kadaster). In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. De overdracht bij de notaris vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.

4.9. Technische omschrijving

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke voortvloeien uit eisen van o.a. de constructeur, overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerking zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, uiterlijk en waarde. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties zijn "circa" of globaal en hebben geen bewijskracht. De op tekening aangegeven inrichtingen zoals meubilair, losse kasten en apparaten behoren niet tot de levering. De perspectieftekeningen zijn "Artist Impressions" en niet bindend. De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de in de tekeningen aangegeven informatie.

De flyer/verkoopbrochure/magazine en optietekeningen maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de

aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de flyer/verkoopbrochure/magazine opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo als mogelijk op de tekeningen(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld waar tegels worden aangebracht. De 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.

Omdat bij het bouwen van een woningen veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de aannemer zich het recht voor om tijdens de (af) bouw die wijzigingen aan te brengen. Dit waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

4.10. Meer- en minderwerk

Voor het koperskeuzetraject is uw woonconsulent uw aanspreekpunt. Na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een individueel gesprek met uw woonconsulent. Naast opties uit de keuzelijst, bieden wij u de mogelijkheid om persoonlijke wensen door te spreken waarin de keuzelijst niet voorziet. Om uw individuele wensen te kunnen honoreren moeten deze echter wel passen binnen een aantal "spelregels". Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten we ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Wanneer in het kader van minderwerk op uw verzoek zaken niet worden aangebracht (denk aan sanitair en tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de voorschriften van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en/of de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. In dit geval is de Bepaalde Garantie- en Waarborgregeling van toepassing.

4.11. Verzekeringen

Tot aan de datum van de sleuteluitreiking is de woning door Bouwgroep De Nijs - Soffers verzekerd tegen een groot aantal risico's, waaronder schade door storm en brand. Vanaf de oplevering is de woning voor uw eigen risico. Dat betekent dat u dan zelf voor verzekering van uw woning moet zorgen.

4.12. Vooroplevering en oplevering

Voordat uw woning daadwerkelijk aan u wordt opgeleverd vindt er eerst een vooroplevering plaats. Nadat de vooroplevering van uw woning heeft plaatsgevonden zal ongeveer twee weken later het moment van de daadwerkelijke oplevering zijn. U ontvangt tenminste twee weken van tevoren

schriftelijk de exacte datum en tijdstip van oplevering. Denkt u eraan dat bij oplevering ook alle facturen voldaan dienen te zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank verstrekt. Tijdens de oplevering wordt u als koper, al dan niet vergezeld door eigen deskundigen, in de gelegenheid gesteld de woning te beoordelen in de staat waarin deze dan verkeert. Eventueel geconstateerde gebreken of tekortkomingen bij de oplevering worden vermeld op het 'proces-verbaal van de oplevering' ofwel het opleveringsrapport, dat tijdens de opname van de woning wordt gemaakt. Na het opmaken van het proces-verbaal ontvangt u een kopie. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de officiële oplevering de sleutels van uw huis. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw huis.

4.13. Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn van de aannemer loopt tot drie maanden na de oplevering, waarna de gestelde garantieperioden ingaan. Binnen deze termijn van drie maanden krijgt u de gelegenheid Bouwgroep De Nijs - Soffers te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de oplevering zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden te melden, die zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk gegeven rekening houden: een woning wordt gebouwd uit 'levende' materialen. Dat wil zeggen, materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals het in bouwtermen heet. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stuc- of spuitwerk krimp- en zettingsscheuren kunnen ontstaan. Dat is op zich niets ernstigs, ze worden veroorzaakt door het uit de woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Al deze kleine dingen kunnen nooit helemaal voorkomen worden. Nadat alle werkelijke onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper/aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Gebreken die zich voordoen na het verlopen van de onderhoudstermijn, dienen bij de aannemer te worden gemeld. Nadat de opleverpunten van uw woning zijn opgelost dient u de notaris opdracht te geven tot het vrij laten geven van de 5% welke op de garantie rekening van de notaris is gestort.

4.14. Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen- /termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- u dient de ondernemer altijd de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

4.15. Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet de "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

4.16. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij onderhoud van de woningen worden dichtgezet door de koper zelf; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

4.17. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat De Nijs - Soffers ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van De Nijs - Soffers. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u als koper toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel om opmetingen te verrichten en foto's te nemen, zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Schriftelijk zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte gesteld worden.

4.18. Prijsstijgingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21%). Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw na het tekenen van de Koop Aanneming Overeenkomst zijn voor onze rekening en risico. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.