

Technische omschrijving Stadhouder te Sint Maartensdijk



Artist Impression 17 appartementen Stadhouder te Sint Maartensdijk

Project: Nieuwbouw 17 appartementen te Sint Maartensdijk "Haven 9"
Werknummer: PN24026
Datum: 6-6-2025
Versie: 1

 **De Nijs - Soffers**
Bouwgroep

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. Bergingen
- 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 en hekwerken
- 1.16. Plafond, wand en vloerafwerking
- 1.17. Keuken
- 1.18. Sanitair
- 1.19. Loodgieterswerk gas, water, riolering
- 1.20. Elektra
- 1.21. Loze leiding
- 1.22. DATA (CAI / UTP)
- 1.23. Rookmeldinstallatie
- 1.24. Mechanische ventilatie
- 1.25. Verwarmingsinstallatie
- 1.26. Liftinstallatie
- 1.27. Vooroplevering
- 1.28. Schoonmaken en opleveren
- 1.29. 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. Veiligheid tijdens de uitvoering
- 4.15. Prijsstijgingen
- 4.16. Vereniging van Eigenaren

1. Algemene projectgegevens

Projectnaam: 17 Nieuwbouw appartementen te Sint Maartensdijk.

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@denijssoffers.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@denijssoffers.nl

Constructie: Goes Engineers BV
Piccardtstraat 6
4461 LC GOES
Tel. 0113-85 41 56
www.goes-engineers.com

1.1. Algemeen

Het ontworpen appartement voldoet 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
Berging in parkeergarage	Bergruimte
Parkeergarage	Stallingsruimte

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 geringe 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 in 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 nieuwsbouw 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 appartementen voldoen aan het bouwbesluit en daarmee aan bovengenoemde regelgeving.

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 worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte dekvloer. De peilhoogte wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Tholen.

1.3. Grondwerk

Alle grond- en graafwerken worden verricht ten behoeve van de aanleg van de funderingen en (terrein) leidingen. De overtollige grond, na het aanvullen, zal verspreid worden over het bouwterrein.

1.4. Buitenriolering, hemelwaterafvoer (HWA) en drainage

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 zink en aangesloten op de riolering.

1.5. Bestrating

De bestrating behoort niet bij het project en valt in het openbaar gebied, de aanleg hiervan zal geschieden door de gemeente.

1.6. Bergingen

Ieder appartement heeft een binnen berging op de begane grond van het appartementen complex gesitueerd. De berging is inclusief elektrische installatie gekoppeld aan de algemene meterkast van het complex. Standaard zit er één plafondlichtpunt en één gecombineerde schakelaar met stopcontact in de berging. De berging is voorzien van onafgewerkte stenen wanden en betonnen vloer.

1.7. Fundering

Het appartementengebouw is voorzien van een fundering, geheel conform tekeningen en berekeningen van de constructeur. Dit alles aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek door de constructeur, in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Tholen.

1.8. Vloerconstructies

De begane grond wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer waarbij de RC -waarde zal worden uitgevoerd conform de BENG berekening.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als breedplaat/ kanaalplaatvloer. Onderlinge plaatnaden zullen niet worden dichtgezet.

De dakvloer wordt uitgevoerd als breedplaat/ kanaalplaatvloer. Onderlinge plaatnaden zullen niet worden dichtgezet.

1.9. Gevels, bouwmuren en kopgevels

Metselwerk

De binnen spouwbladen worden uitgevoerd in beton/kalkzandsteen.

Het buiten spouwblad wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk, aangebracht vanaf het funderingsmetselwerk.

De spouwisolatie is conform de BENG berekening met een isolatie in de benodigde dikte. De isolatieplaten worden aangebracht inclusief de benodigde bevestigingsmiddelen.

Dragende wanden

De dragende wanden worden in beton/kalkzandsteen uitgevoerd. Geheel conform tekeningen en berekeningen van de 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.

1.10. Gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout.

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. 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 aangebracht.

Schilderwerk

De houten kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen, indien van toepassing, 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. Donkere kleuren zijn daarvoor gevoeliger, frequenter onderhoud is noodzakelijk.

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 mechanisch afsluitbaar. Verder zal de hoofdingang uitgevoerd worden met een elektronisch sluitplan d.m.v. een spreekluister verbinding bij de centrale entree en in het appartement zelf.

1.11. Buitendeuren

De algemene entredeuren worden uitgevoerd in hardhout en glas. De entredeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van een spionoog hoogte ca 1,50m.

1.12. Daken

Plat dak

De platte daken worden voorzien van dakbedekking. Het aanbrengen van deze dakbedekking is inclusief damp remmende folie, isolatie, daktrimmen en hemelwaterafvoeren.

Goten

De goten worden volgens tekening uitgevoerd.

1.13. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gibo/metalstud wanden, dikte 70 of 100mm. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton/kalkzandsteen.

1.14. Binnendeuren en kozijnen

De kozijnen en deuren van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hardhout en daar waar nodig brandwerend uitgevoerd. De binnen kozijnen in de appartementen worden stalen montage kozijnen, met bovenlicht en voorzien van opdekdeuren, welke fabrieksmatig afgelakt zijn in de kleur wit. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren bestaat uit scharnieren, deurkrukken en schilden. 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 appartementen is de ruimte tussen bovenkant dekvloer en onderzijde deur ca. 28mm.

1.15. Trappen en hekwerken

Binnen

In het appartementen complex is een centrale hal met trappenhuis. De trappen in het trappenhuis zullen uitgevoerd worden als prefab betontrappen. Langs de trappen worden traphekken en leuning aangebracht.

Buiten

De balkons worden rondom voorzien van stalen balustrades ca +/-1200mm hoog.

1.16. Plafond-, wand- en vloerafwerking, schilderwerk

Vloerafwerking

In de centrale entreehal wordt vloerafwerking aangebracht. Achter de entreedeur wordt een schoonloopmat aangebracht. De vloeren van alle ruimten in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van een dekvloer. De appartementen worden niet voorzien van vloerplinten.

Vloertegelwerk

De vloeren van het toilet en de badkamer in het appartement worden standaard voorzien van vloertegels, afmeting 300 x 300 mm, keuze uit vier verschillende kleuren. 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.

Wandafwerking

De wanden in de entreehal, lifthallen en trappenhuis worden afgewerkt met behang.

De wandgedeelten in de appartementen boven het tegelwerk in het toilet, worden afgewerkt met spack spuitwerk. De overige binnenwanden in de appartementen 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 kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaten en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden.

Wandtegelwerk

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels horizontaal aanbracht, Erkalinea Home Edition 2 o.g. afmeting 200 x 250 mm, kleur wit keuze uit mat of glanzend. Het toilet wordt betegeld tot circa 1.200 mm de badkamer tot het plafond.

Vensterbanken

Onder de kozijnen die niet tot het peil lopen wordt waar nodig een vensterbank aan de binnenzijde (Werzalith O.G.) aangebracht.

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

Plafondafwerking

De plafonds van de gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien van spuitwerk o.g..

De betonnen plafonds in de appartementen worden afgewerkt met spack spuitwerk, v-naden in het zicht met uitzondering van de meterkast, hier komt geen plafond. Het afwerken van de binnenplafonds met spack spuitwerk is inclusief het voorbehandelen van en repareren van de ondergronden. Bij de onderzijde van de balkons is beton in het zicht.

1.17. Keuken

Als binneninrichting wordt er een keukenblok geplaatst in de woning. Het aanbrengen van het keukenblok is inclusief het aansluiten, kitwerk en de benodigde bevestigingsmiddelen. De standaard keukenopstelling en inrichting is uitgewerkt in het verkoopboek van de keukenshowroom. 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 keuken 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 stelpost (zie punt 28) zal in de offerte die de voorgeschreven showroom opstelt verrekend worden. Casco oplevering van de sanitaire ruimtes is niet mogelijk. Om aan de temperatuureisen te voldoen in de badkamer komt er naast de standaard vloerverwarming een elektrische radiator.

1.19. Loodgieterswerk gas, water en riolering

Binnen riolering

In het appartement worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer, de opstelplaats voor de wasmachine, eventueel gecombineerd met droger en de afvoer van de warmtepomp.

Waterinstallatie

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 watermeterafsluit- en aftapbaar. De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp geleverd. De waterleidingen zijn weggewerkt in de wanden, vloeren en leidingkokers m.u.v. de bergingen.

De volgende tappunten worden aangebracht:

Koud water

- de fonteinkraan in de toiletruimte;
- het reservoir van het toilet in de toiletruimte;

- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de warmwaterbereider van de warmtepomp in de techniek ruimte;
- de wasmachinekraan in de berging;
- de keukenkraan in de keuken;
- de vaatwasser kraan in de keuken;

Warm water

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

Gasinstallatie

Er is geen gasaansluiting aanwezig in de appartementen.

Stookkosten

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 verschillende groepen en aardlekschakelaars 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 centraal dozensysteem 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 1.150 mm boven de vloer. De aansluitpunten en optionele loze leidingen 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, deze zitten op ca 1200mm hoogte. Indien de wandcontactdozen in combinatie worden uitgevoerd met een schakelaar, wordt de hoogte van de schakelaar aangehouden. De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren, voor zover niet anders aangegeven. Uitzonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd daar is type opbouw toegepast.

Zwakstroominstallatie

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

Spreekluisterinstallatie

Bij de centrale entree en in het appartement zelf zal een spreekluisterinstallatie (zonder beeld) worden aangebracht.

1.21. Loze leiding

Vanuit de meterkast wordt een loze leiding met controle draad aangebracht naar een punt aangegeven op de plattegrond in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer;
- slaapkamer 1.

1.22. DATA (CAI of UTP)

Ten behoeve van de CAI worden vanuit de meterkast aansluitpunten aangebracht. De appartementen zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor CAI in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer;
- slaapkamer 1.

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 globaal aangegeven op de tekening.

1.24. Mechanische ventilatie

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 appartementen worden voorzien van een MV installatie. De afzuigopeningen worden afgedekt met een kunststof ventiel. De afzuigventielen worden per vertrek ingeregeld volgens de richtlijnen.

In de volgende ruimten wordt de lucht mechanisch afgezogen:

- De keuken in openverbinding met de woonkamer;
- De toiletruimte;
- De badkamer;
- Opstelplaats wasmachine.

In de woonkamer nabij de thermostaat komt de bediening waarmee de MV 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 bij de ramen voor toevoer van lucht vanuit buiten worden in het glas geplaatst. De ventilatieroosters zijn vanuit het appartement zichtbaar en bedienbaar middels een trekstang en/of koord. Hiervan wordt er 1 per appartement los geleverd. Het is de bedoeling i.v.m. het continue afzuigen dat de roosters open staan.

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

1.25. Gasloze verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een gasloze verwarmingsinstallatie. De daadwerkelijke installatie wordt voorgeschreven in het BENG rapport. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken het appartement bij gesloten ramen bij een buitentemperatuur -10°C en een windsnelheid 7 van tabel 4 NEN 5066.

- hal, overloop, gang	15° C
- woonkamer, keuken	20° C
- badkamer	22° C
- slaapkamers	20° C

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. Als er warmtevraag is via de thermostaat in de woonkamer worden alle vertrekken in het appartement verwarmd.

Er worden fotovoltaïsch panelen aangebracht op het gezamenlijke dak van het appartementen complex. Let op niet ieder appartement wordt voorzien van pv panelen. De appartementen met bouwnummer 202-203-204-205-206 en 301 worden in basis voorzien van panelen. De PV panelen (aantallen uit de BENG berekening) worden achter de meter van de appartementen aangesloten.

1.26. Liftinstallatie

De cabinedeuren, schachtdeuren en dag stukken van de liften worden uitgevoerd in zincor o.g. en geschilderd. De vloer van de liftcabine wordt belegd met een vloerafwerking. De wanden van de liftcabine worden uitgevoerd in hard kunststof beplating.

1.27. Vooroplevering

Ongeveer twee weken voordat u daadwerkelijk de oplevering van uw appartement heeft, wordt u uitgenodigd voor de vooroplevering. U wordt (gezamenlijk met andere kopers, indien dit is toegestaan) uitgenodigd om aanwezig te zijn om uw appartement (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.

1.28. 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 het appartementen complex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.29. Stelposten

Keuken € 5.000,- incl BTW, arbeid, materiaal en montage. (Alle bouwnummers)
Sanitair en Tegelwerk € 5.000,- Incl BTW, arbeid, materiaal en montage. (Alle bouwnummers)

Let op indien er gekozen wordt voor casco oplevering keuken dan ontvangt u de stelpost minus €500,-- retour. Voor de keuken betreft dit €4.500,--. Let op voor het sanitair en tegelwerk is het niet mogelijk om voor casco oplevering te kiezen.

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:

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:

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	Bruin, Rood, Wit, Zwart
Voegwerk	Cement	Grijs
Plint	Baksteen	Grijs, Antraciet, Zwart
Balkon vloer	Beton	Witgrijs / naturel
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (BUITEN)		
Kozijnen, ramen, deuren	Hardhout	Wit
Pui entree	Hardhout	Grijs
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 / RVS	Aluminium / RVS
STAALCONSTRUCTIES		
Balustrade	Staal gecoat	wit
Staalconstructies (binnen in het zicht)	Staal	
Balkon handrail	Staal gepoedercoat	wit
DAKEN		
Plat dak	Dakbedekking	Zwart/grijs
Hwa in zicht	kunststof	wit
ONDERDORPELS, WATERSLAGEN EN VENSTERBANKEN		
Lekdorpels	Beton	witgrijs
Dorpels onder deur badkamer & toilet	Kunststeen	Zwart / grijs
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vensterbanken	Gemelamineerd (werzalith)	Wit
TRAPPEN (ALGEMENE RUIMTE)		
Trappenhuis centrale entree	Beton	Grijs/naturel
Schoonloopmat		
SCHAKELMATERIAAL		
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit/crème

3. AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer, keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spack spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1.200mm+ vloer, daarboven spack spuitwerk	Spack spuitwerk
Hal, overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spack spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spack spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spack spuitwerk
Berging	Dekvloer	Niet afgewerkte bouwkundige stenen scheidingswanden	Niet afgewerkt.
Algemene ruimte	Vloertegels	behang	Systeemplafond vlak inleg, wit en/of spack spuitwerk

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

Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard. Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Zoals gezegd dient u bij oplevering alle betalingstermijnen te hebben voldaan (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk). De laatste 5% van de aanneemsom kunt u als koper storten op de garantie rekening van de notaris. Dat geeft u de garantie dat het bouwbedrijf de geconstateerde gebreken zal verhelpen. De gebreken dienen binnen 3 maanden te zijn opgelost. Pas dan wordt de garantie rekening opgeheven. Dat biedt u zekerheid.

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 telefaxbericht 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 gemoeid 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;
- 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 meer werken 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. B 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.

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 Bepekte 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. De opstal verzekering van het appartement gaat via de VVE, uw inboedel moet u zelf verzekeren.

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 haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is op zich niets ernstigs, ze worden veroorzaakt door het uit het appartement 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. 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 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.

4.15. 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 zijn voor onze rekening en risico. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

4.16. Vereniging van Eigenaren

Een appartementsrecht is een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het exclusieve gebruik van een bepaald gedeelte van dit gebouw. Daarnaast wordt u mede-eigenaar van het gehele complex. Bij de splitsing in appartementsrechten wordt ook een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Alle eigenaren worden van rechtswege lid van deze vereniging. De taak van de VvE is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Dat houdt onder andere in het regelen van het onderhoud en de instandhouding van die onderdelen van het gebouw die gemeenschappelijk zijn. De VvE heeft een bestuur en een algemene ledenvergadering. De algemene ledenvergadering is het hoogste bestuursorgaan van de vereniging. De algemene ledenvergadering neemt besluiten bij meerderheid van stemmen (de helft +1), tenzij de splitsingsakte anders bepaalt. In de splitsingsakte wordt ook geregeld hoe "zwaar" de stem van elke appartementseigenaar telt. Tenminste éénmaal per jaar dient de VvE een vergadering te beleggen. In deze vergadering worden dan zaken besproken zoals de begroting voor het komende jaar en de exploitatie van het afgelopen jaar. De gemeenschappelijke kosten worden betaald uit een maandelijkse bijdrage van alle eigenaren aan de VvE. In de splitsingsakte is bepaald hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende eigenaren. Om u enig inzicht te geven in de kosten die via de VvE lopen, wordt een indicatieve concept jaarbegroting door de bestuurder opgesteld die de ledenvergadering vast zal moeten stellen.