



# Algemene Kopersinformatie

Sesterpark, 26 woningen Uden

## Inhoudsopgave

<b>ALGEMENE INFORMATIE .....</b>	<b>3</b>
1. HET TEKENEN VAN DE KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST .....	3
2. SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING .....	3
3. VRIJ OP NAAM .....	4
4. EIGENDOMSOVERDRACHT .....	4
5. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN .....	5
6. HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW .....	5
7. HYPOTHEEK EN BIJKOMENDE KOSTEN .....	5
8. BETALINGEN.....	5
9. VERZEKERING .....	5
10. BOUWNUMMERS EN SITUATIESCHETS .....	5
11. VOORBEHOUD ILLUSTRATIE EN TEKENINGEN.....	6
12. OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN .....	7
13. DUURZAAM BOUWEN .....	7
14. BENG .....	7
15. ENERGIELABEL .....	7
16. DUURZAAM WATERBEHEER .....	7
17. ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN .....	8
18. KOPERSKEUZES .....	8
19. UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN .....	8
20. OPLEVERING EN SLEUTELOVERHANDIGING .....	9
21. 5% REGELING .....	9
22. OPLEVERINGSVOLGORDE .....	9
23. ONDERHOUDSPERIODE.....	9
24. VEILIGHEID.....	9
25. VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING .....	10
26. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN .....	10

## **Algemene informatie**

Een woning kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van uw woning in het planproject Sesterpark. Van Wijnen Rosmalen B.V. adviseert u de Algemene kopers informatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u als verkrijger (koper en toekomstige bewoner) weet waar u rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn omtrent uw woning.

### **1. Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst**

Indien u een keuze heeft gemaakt voor een bepaalde woning zal de makelaar met u de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst gaat u aan met BPD Ontwikkeling B.V.. De aannemingsovereenkomst gaat u, hierna te noemen: "de koper", aan met Van Wijnen Rosmalen B.V., hierna te noemen: "de ondernemer".

De aannemingsovereenkomst wordt conform het model van SWK opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de ondernemer worden vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat de koper koopt en wat de ondernemer aan de koper dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Daarnaast kan de koper aangeven of en welke uitbreidingen en opties de koper wenst aan te brengen in de woning. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden, als aangegeven in de aannemingsovereenkomst, kan gestart worden met de bouw van de woning.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de grond, met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de totale aanneemsom, terwijl de ondernemers zich door medeondertekening verplicht tot de bouw en levering van uw woning. Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door de koper en de ondernemers zijn getekend, ontvangt de koper hiervan een digitaal exemplaar. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst worden door de ondernemers naar de notaris gezonden ten behoeve van het opstellen van de notariële akte van eigendomsoverdracht. U dient er als koper zelf zorg voor te dragen dat beide overeenkomsten aan de hypotheekverstrekker wordt versterkt.

*Let op: De koper dient in het bezit te zijn van het SWK-certificaat voordat u naar de notaris gaat voor het ondertekenen van de akte van eigendomsoverdracht!*

### **2. SWK Garantie- en waarborgregeling**

#### **A - Garantie**

De woning wordt gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven in de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

#### **B - SWK: geeft u meer zekerheid**

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder planproject worden de tekeningen en de Technische Omschrijving getoetst op het Bouwbesluit. Ook wordt het concept van de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en ondernemer.

#### **C - Wat houdt de SWK Garantie- en waarborgregeling in?**

Zodra het planproject, inclusief de woning, en de overeenkomst door SWK is geaccepteerd, wordt er door SWK een "SWK-certificaat" aan de koper verstrekt.

Het certificaat biedt de koper twee vormen van bescherming. Ten eerste biedt het de koper tijdens de bouw bescherming tegen de gevolgen van een faillissement van de ondernemer. Daarnaast biedt het de koper een vangnet voor wanneer de ondernemer, vanaf drie maanden na oplevering, eventueel geconstateerde onvolkomenheden niet kan of niet wil herstellen.

## D - Wat betekent de SWK Garantie- en waarborgregeling voor u?

Indien de koper een woning met SWK-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende:

- Gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK de koper een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. SWK waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer.
- Een ondernemer, die bij SWK is ingeschreven, is verplicht om een model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. De modelovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemer. In deze modelovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemer evenwichtig vastgelegd. De modelovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door een belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan SWK hierin bemiddelen.

## E - Wat valt beperkt of niet onder de SWK-garantie?

Onderdelen die niet door of via de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek (genaamd "minderwerk"), vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

## F - Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK 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 koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

### 3. Vrij Op Naam

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan de koper verkocht. Dit betekent dat in de koop-/aanneemsom zowel de bouw-/grondkosten zijn begrepen, als alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, B.T.W., kadastrale inmeting en de kosten voor het aanleggen van water- riool- en elektraleidingen.

De Vrij op Naam is exclusief de kosten die verband houden met financieringen en rente tijdens de bouw en exclusief de door de koper aan te vragen aansluitingen voor telefoon, televisie en internet.

### 4. Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten door de koper getekend:

- de akte van eigendomsoverdracht
- en de hypotheekakte.

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van Levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt de koper via de notaris een afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient de koper tijdig, eventueel via de hypotheekverstrekker, aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat bij de hypotheekverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit 'eigen middelen'.

## **5. Opschortende voorwaarden**

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden (opgenomen in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst) waaraan voldaan moet zijn, voordat alle rechten en plichten van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst in werking treden. Afhankelijk van het moment waarop de koper de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden van toepassing zijn. Op het moment dat de koper de woning koopt zal de makelaar de koper nader informeren over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden. Nadrukkelijk wijzen wij de koper erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken bij een andere showroom dan de projectshowroom) en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

## **6. Hypotheek tijdens de bouw**

Na de notariële overdracht ontvangt de koper van de ondernemer gedurende de bouwperiode van de woning per vervallen termijn een termijnfactuur. Koper dient er zelf zorg voor te dragen dat deze factuur tijdig door de hypotheekverstrekker betaald wordt aan de ondernemer.

Vanaf de transportdatum (de datum wanneer de notariële overdracht heeft plaatsgevonden) betaalt de koper gedurende de bouwperiode hypotheekrente aan de hypotheekverstrekker. Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## **7. Hypotheek en bijkomende kosten**

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening bij een hypotheekverstrekker zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte door de notaris
- advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheekverstrekker
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering
- eventuele taxatiekosten

## **8. Betalingen**

Zodra de bouw gestart is, ontvangt de koper termijnfacturen. De termijn 'grondkosten' is de koper verschuldigd op de datum zoals die vermeld staat in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert.

De koper heeft recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden. Dit geldt voor zowel de termijn 'grondkosten' als voor de termijnen van de aanneemsom. Indien er een uitgestelde betaling plaatsvindt, dient de koper er wel rekening mee te houden dat er (uitstel)rente over deze uitgestelde betaling betaald moet worden.

Indien de koper beschikt over "eigen middelen" kan de koper de termijn "grondkosten" en de eventuele reeds vervallen termijnen direct betalen. Hiermee voorkomt de koper betaling van uitstelrente.

Nadat de leverings- en hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt de koper de nadien verschijnende termijnfacturen door naar de hypotheekverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen. De koper heeft in de regel 14 dagen de tijd voor de betaling van de termijnfactuur.

## **9. Verzekering**

Tijdens de bouwperiode is, tot aan de oplevering, de woning verzekerd door de ondernemer. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient de koper zelf zorgen te dragen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

## **10. Bouwnummers en situatieschets**

Alle nummers van de woningen in het planproject zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Deze nummers zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De huisnummers worden tijdig, voor de oplevering van de woning, aan de koper kenbaar gemaakt.

Bij aankoop van de woning, koopt de koper een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. De exacte maten van het kavel worden pas na (digitale) inmeting door het Kadaster vastgelegd. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst staat opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de ingemeten maten of grootte van het kavel niet zal worden verrekend.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplaatsen en dergelijke) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. De koper dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bebouwing, verwijzen wij de koper door naar de gemeente. Daarnaast kan de koper ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **11. Voorbehoud illustratie en tekeningen**

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De verkoopbrochure/website maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure/website opgenomen plattegronden en gevelaanzichten 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. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze Technische Omschrijving boven de verkooptekeningen.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven. Met deze arceringen worden locaties aangegeven waar een afwerking wordt aangebracht, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en de legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verwarmingselementen en verdelers, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de verkooptekening(en) aangegeven, doch kan hier vanwege bouwkundige of installatietechnische redenen vanaf worden geweken. De exacte plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk worden bepaald.

De op de verkooptekeningen aangegeven wandcontactdozen ten behoeve van wasmachine, koelkast en afzuigkap betreft enkel de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaten tot de levering behoren, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in een aanvullend contractstuk of bijvoorbeeld in de omschrijving van de keukenopstelling. De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op de verkooptekeningen aangegeven lichtpunten betreft de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet de lamp (verlichtingsarmatuur) zelf.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, 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. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekeningen van minder- of meerkosten. De op verkooptekeningen aangegeven maten zijn circa maten. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

Eventuele wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven of een erratum, welke tijdens de realisatie worden verzonden.

## **12. Opruimen en schoonmaken**

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair en beglazing worden gewassen zodat een goede inspectie kan plaatsvinden bij oplevering van de woning.

## **13. Duurzaam bouwen**

De aandacht voor milieu en daarmee samenhangend gezondheid staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw, waar de oplossing ligt in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat de ondernemer achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig is met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kan de ondernemer milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden, zoals het gebruik van FSC-hout in diverse onderdelen. Binnen het plan is er ook extra aandacht besteed aan het behoud van diverse diersoorten, zoals vogels en vleermuizen.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van de juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast hecht de ondernemer grote waarde aan de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen is hierbij noodzakelijk.

## **14. BENG**

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding tussen glas- en geveloppervlakte en de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties kengetallen. De combinatie van die kengetallen is de uitkomst voor de BENG-indicatoren dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is.

## **15. Energielabel**

Bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning is een energielabel verplicht. Het energielabel laat zien hoe energiezuinig de woning is. Het geeft informatie over uw vloerisolatie, ramen en verwarming. Het label geeft middels een letter aan of de woning veel of weinig energie verbruikt. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouw woning heeft een A-label (energiezuinigst).

## **16. Duurzaam waterbeheer**

Tot voor kort verdwijnen er per woning honderden liters regenwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater wordt dan vermengd met het vuile water van het huishouden. Dat is niet gewenst, want regenwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daar komt bij dat door een flinke regenbui het riool kan overlopen, waardoor straten blank komen te staan. Om op deze momenten het riool te ontlasten, wordt vuil water in oppervlaktewater gestort. Het regenwater vermengt in het riool met vuil water en loopt dan weg via sloten en meren.

Tegenwoordig wordt het regenwater liever afgekoppeld van het vuilwaterriool (of bij nieuwbouw niet aangekoppeld). Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet meer onnodig in het riool en de rioolwaterzuivering terecht. Dit schone regenwater kan direct naar een sloot, wadi of ander oppervlaktewater in de buurt afgevoerd worden.

Wat is het belang van afkoppelen/niet aankoppelen?

Afkoppelen heeft een gunstig effect op het waterbeheer en is een goede maatregel om:

- wateroverlast op straat en rivieren te verminderen door een vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater;
- overstortingen van de riolering op oppervlaktewater te verminderen, dus minder watervervuiling en vissterfte;
- verdroging van de bodem tegen te gaan, omdat water langer vastgehouden wordt op de locatie;
- de werking van de rioolwaterzuiveringsinstallaties te verbeteren en daarmee de vervuiling van oppervlaktewater te verminderen.

Het verzamelde regenwater moet natuurlijk wel zo schoon als mogelijk blijven. Daarvoor is de medewerking van de bewoner(s) hard nodig. Zwerfvuil, hondenpoep, zeepsop en andere niet milieuvriendelijke stoffen mogen niet op straat of in de groenstroken terechtkomen want dan kunnen ze in het oppervlaktewater terechtkomen.

- Autowassen dient niet op de oprit of op straat te gebeuren maar in een autowasstraat.
- Olie en koelvloeistof zijn zeer verontreinigende stoffen en dienen bij het klein chemisch afval gedeponeerd te worden.
- Zeep en chloor zijn milieuonvriendelijke schoonmaakmiddelen die beter vervangen kunnen worden door milieuvriendelijke alternatieven.
- Zwerfafval leidt tot verstopping van de afvoergoten, dit wordt voorkomen door rommel in de afvalzakken te deponeren.
- Vuurwerkresten bevatten kruit en chemische stoffen. Snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur.

De koper, toekomstige bewoner, dient op de hoogte te zijn van de van toepassing zijnde regelgeving omtrent het grondwaterbeschermingsgebied en deze te handhaven door middel van de daarbij behorende maatregelen, deels zoals hierboven omschreven.

## **17. Archeologische vondsten**

De locatie bevindt zich in een gebied waarin de mogelijkheid van archeologische vondsten aanwezig is. Indien tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning, archeologische vondsten worden gedaan, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

## **18. Koperskeuzes**

Nadat de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor de koper de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De gekochte woning maakt deel uit van een planproject. Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht.

Bij dit planproject bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken, zoals op de verkoop-/ (optie)tekeningen staan aangegeven. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de "koperskeuzelijst" en in de "Voel je thuis" brochure opgenomen.

Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. Uw koperbegeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u op haalbaarheid en de uitvoerbaarheid. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de SWK garantienormen en aan het Bouwbesluit.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. In het document "Voel je thuis" staan deze mogelijkheden vermeld.

## **19. Uitbreidingsmogelijkheden**

Mocht u uw woning willen uitbreiden dan kan onze koperbegeleider u in een persoonlijk gesprek informeren over de kosten hiervan.

Bij de keuze "optie uitbouw" is als uitgangspunt genomen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de



uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, 20 tot 35 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden" vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Maakt u, of maken uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder "erfdienstbaarheden".

## **20. Oplevering en sleuteloverhandiging**

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouwing uw woning te inspecteren voor oplevering. Na deze voorschouwing wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt. Bij de oplevering ontvangt u een garantie- en revisiemap met daarin onder andere opgenomen: adresgegevens, revisiebescheiden en ons boekje "Gebruik en onderhoud van uw woning". In dit boekje zijn adviezen opgenomen omtrent het gebruik en onderhoud van de in uw woning aanwezige installaties en de gebruikte materialen. Tijdens de oplevering wordt de woning definitief van de ondernemer overgedragen naar de koper. Hierbij wordt tezamen met u en –indien u dit wenst- een deskundige van Vereniging Eigen Huis plus de ondernemer eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de ondernemer verholpen. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis komen voor uw rekening.

De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de laatste termijnfacturen. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande facturen inclusief het meerwerk op rekening van de ondernemer zijn bijgeschreven. Indien u hier niet aan voldaan heeft, zal de woning wel worden opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw woning in ontvangst te nemen.

## **21. 5% regeling**

De ondernemer zal, in het kader van de 5% regeling, voor uw woning een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde beheer notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie. Voor alle zaken betreffende het 5%-opschortingsrecht kunt u zich wenden tot de projectnotaris (genoemd in de met u gesloten overeenkomst). De projectnotaris, dit is de notaris waar de levering van de grond plaats vindt, zal nagaan of de vereiste bankgarantie is gesteld. Afhankelijk van de locatie van het projectplan is het mogelijk dat de beheer- en projectnotaris dezelfde partij is.

## **22. Opleveringsvolgorde**

De in het project gehanteerde bouwnummers zeggen niets over de bouw- en opleveringsvolgorde. De opleveringsvolgorde zal door de ondernemer worden bepaald. Aan deze voorgenomen opleveringsvolgorde kunnen geen rechten worden ontleend. Daarnaast maakt uw woning deel uit van een project waardoor het bouwproces van uw woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale planproject, de voortgang van het project, de opleveringsvolgorde en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

## **23. Onderhoudsperiode**

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de ondernemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het woning gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen "werken".

## **24. Veiligheid**

Er is qua sociale veiligheid daar waar mogelijk aandacht besteed aan het openbare gebied en het inrichtingsplan. Voor wat de woning betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Tevens

worden standaard in de woning rookmelders aangebracht zoals op de verkooptekeningen aangegeven.

## **25. Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf en uw onderaannemers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden, en kunnen uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de nieuwsbrieven zal aan u de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

## **26. Van toepassing zijnde voorschriften**

- De Algemene Voorwaarden die bij de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN normen).

De door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en Algemene voorwaarden