



WETTERHIEM
MIDDELSEE



ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

1 Algemene verkoopinformatie

1.1 Voorwoord

Het kopen van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse bezigheid. Voor u is dit wellicht de eerste keer dat u een nieuwbouwwoning koopt. Daarom brengen wij hieronder enige algemene onderwerpen onder uw aandacht waarmee u te maken krijgt bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

In de contractteksten komen de termen 'Verkrijger' en 'Ondernemer' met grote regelmaat terug. Ook in deze informatie treft u deze woorden veelvuldig aan. Met Verkrijger wordt u als koper bedoeld. De Ondernemer is in dit geval Frisoplan B.V. die optreedt als ontwikkelaar/bouwer van het project.

1.2 Wat betekent de Woningborggarantie voor u?

Als u een woning koopt onder de garantie van Woningborg, koopt u een woning met zekerheid. Dit betekent onder meer het volgende:

- de Ondernemer garandeert dat uw woning voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen;
- deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige onderdelen is de garantietermijn korter of langer;
- de tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model dat door Woningborg is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid dat afspraken tussen u als koper en de Ondernemer duidelijk zijn vastgelegd;
- Woningborg biedt u als koper de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de Ondernemer, uw woning zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit;
- wanneer er geschillen ontstaan over bijvoorbeeld de kwaliteit van uw woning, kan de koper Woningborg vragen te bemiddelen tussen de koper en de Ondernemer.

Nadat u uw aankoopbesluit hebt genomen, ontvangt u de Woningborggarantie- en waarborgregeling 2016. In de Woningborggarantie- en waarborgregeling zijn onder meer de garantieregeling, garantienormen, garantietermijnen e.d. opgenomen. De regeling is voor u belangrijk en wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het garantiecertificaat wordt u rechtstreeks toegezonden door Woningborg nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de planacceptatie is afgegeven aan de Ondernemer. Het certificaat is persoons gebonden en aan u alleen uitgegeven, bewaar dit document dus zorgvuldig.

Voor meer informatie over Woningborg en voor het downloaden van diverse brochures kunt u terecht op www.woningborggroep.nl.

1.3 Woningborg en overige bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze informatie is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar is cq. nadeliger is voor u als Verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Behalve de voorschriften en bepalingen van Woningborg zijn eventueel ook van toepassing:

- eventuele voorschriften en bepalingen van de Ondernemer;
- (destijds geldende eisen van het) Bouwbesluit;
- gemeentelijke bouwverordening;
- standaard bepalingen van de nutsbedrijven.

1.4 Maten

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven zijn alle maten in millimeters aangegeven. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden derhalve voorbehouden.

Van de tekeningen kunnen de maten niet exact worden afgelezen. Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. De maten dienen dus altijd in de praktijk te worden gecontroleerd tijdens één van de georganiseerde kijkmomenten op de bouwplaats.

De op de tekeningen aangegeven inrichtingselementen (inclusief de gestippelde keukenopstelling) maken geen onderdeel uit van het gekochte. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving onverenigbaar is met hetgeen is vermeld op de verkooptekening, dan prevaleert de technische omschrijving.

Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van overheidswege, architect en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het verrekenen van meerdere of mindere kosten.

Verskil tussen de werkelijke en de blijkens de (splittings)tekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein behorende tot het woningrecht, geven evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

1.5 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop-/aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, hiermee rekening te houden bij het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken en/of het verkopen van uw huidige woning).

1.6 Situatie(tekening)

De nummers/letters bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden zowel tijdens de bouw gehanteerd als in de officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt. In de correspondentie verzoeken wij u altijd uw bouwnummer te vermelden.

De situatietekening en de daarop aangegeven inrichting van het openbaar gebied en/of de aangrenzende percelen zijn slechts indicatief. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd.

Getekende openbare voorzieningen zoals bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen etc. vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld. Vanzelfsprekend kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving (nog) niet gereed is. De Ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid

1.7 Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de afgegeven omgevingsvergunning en de (destijds) geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de namen van vertrekken in de woning anders benoemd dan vermeld in de verkoopdocumentatie. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak,

verblijfsgebied, verblijfs- en verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden behoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en de vloeren binnen voldoet bij oplevering niet aan de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals deze in het Bouwbesluit van toepassing is. Deze opstap hoogte wordt hoger uitgevoerd om toepassing van bijvoorbeeld tegels of parket mogelijk te maken.

De koper dient ervoor te zorgen dat door toepassing van vloerbedekking aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan. Tevens is het verstandig om de (zelf aan te brengen) aansluitende bestrating aan de buitenzijde vrij te houden van de dorpel zodat overtollig vocht kan worden afgevoerd.

1.8 Nutsvoorzieningen

Uw woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. Tevens wordt uw woning voorzien van loze leidingen met de aansluitmogelijkheid voor CAI, telefoon of data. De aansluitkosten en/of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen m.u.v. CAI en telefoon maken onderdeel uit van de koop-/aanneemsom. Entree- cq. abonnementsgelden n.a.v. het aansluitverzoek van u als koper, komen voor uw rekening. De telefoonaansluiting d.m.v. koperbedrading wordt niet meer automatisch in uw woning aangebracht.

1.9 Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de 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! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid. Beperking van energiegebruik, 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 kunnen we het milieu sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van herbruikbare materialen. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel de medewerkers op de bouwplaats als de 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.

1.10 Vragen en/of opmerkingen

Mogelijk heeft u na het lezen van deze informatie vragen en/of opmerkingen. De makelaar is in de periode voorafgaande aan de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst uw eerste aanspreekpunt. De makelaar kan u nauwkeurig informeren over het bouwplan en kan u tevens behulpzaam zijn bij de eventuele verkoop van uw huidige woning en/of het aanvragen van een hypothecaire financiering van uw nieuwe woning.

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst neemt de woonadviseur van Friso het contact van de makelaar over. De woonadviseur zal na de ondertekening contact met u opnemen voor het maken van een afspraak om eventuele aanvullende wensen met u door te nemen.

1.11 Nieuwsberichten

Tijdens het bouwproces en de periode die hieraan vooraf gaat, houden wij u middels uw digitale woningdossier op de hoogte van allerhande zaken zoals verkoopstanden, informatiebijeenkomsten, wijzigingen en de voortgang van de bouw. Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u e-mail voor het aanmaken van inloggegevens. Vanzelfsprekend kunt u bij tussentijdse vragen altijd contact met ons opnemen.

1.12 Voorbehoud

De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen vanuit overheidswege en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder hiermee afbreuk te doen aan de kwaliteit en functionaliteit van de woning. Wijzigingen kunnen ook van invloed zijn op de situatietekening.

De plaats van de elektrasympolen en de overige installatieonderdelen zijn niet bindend. Verrekening op basis hiervan is niet mogelijk.

Voor dit werk zijn zogenaamde artist impressies gemaakt. Deze zijn zo natuurgetrouw en zorgvuldig mogelijk getekend aan de hand van de technische gegevens welke tijdens de ontwerpfase beschikbaar waren. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Daar waar op de tekeningen en impressies kasten, meubels, keukens en huishoudelijke apparaten zijn getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling en verduidelijking. De inrichting van het omliggende gebied is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Bij verschil tussen de plattegronden, gevelaanzichten en de artist impressies, prevaleren de plattegronden en de gevelaanzichten.

1.13 Vloer- en wandafwerking

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittrekking van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering bouwbehang als wandafwerking toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Bij harde vloerafwerking dient een speciale flexibele ondervloer te worden toegepast die de spanning door krimp of uitzetting opvangt en scheurvorming zoveel mogelijk voorkomt. Ook bij toepassing van een gietvloer dient er rekening gehouden te worden met de juiste ondergrond ten aanzien van bijvoorbeeld vlakheid en vochtgehalte. Wij adviseren u te laten informeren door een professionele vloerenlegger. De Ondernemer sluit alle aansprakelijkheid met betrekking tot vloerbedekking en -afwerking uit.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft.

Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen.

2 De aankoopprocedure

2.1 Koop-/aannemingsovereenkomst

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl de Verkoper zich verplicht tot levering van het perceel bouwgrond en de Ondernemer het (laten) bouwen en leveren van de woning.

Nadat de overeenkomst door alle partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het origineel wordt naar de notaris verzonden die vervolgens de notariële akte van levering opmaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van een woning is meestal een hypotheek nodig, tenzij de aankoopprijs uit eigen middelen gefinancierd kan worden. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u uitgebreid vrijblijvend informeren over de diverse financieringsmogelijkheden.

2.3 Eigendomsrecht

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van het notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, dus op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de eventuele (bouw-)rente over de reeds vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot aan de transportdatum.

2.4 Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dit het geval is, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vastleggen. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente en/of de nutsbedrijven (nog) opleggen. Bij de koop-/aannemingsovereenkomst treft u een bijlage aan van de notaris waarin alle bijzondere bepalingen staan. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris of het Kadaster.

2.5 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is uw woning door de Ondernemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal en inboedelverzekering) te zorgen. Uw verzekeringen dienen uiterlijk op de dag van oplevering in te gaan.

2.6 Energie- en watergebruik

Door plaatsing van individuele meters worden de kosten van energie- en waterverbruik van de privégedeelten rechtstreeks door de leverende bedrijven aan de eigenaar in rekening gebracht. U dient tijdig (enkele weken voor oplevering) zelf contracten af te sluiten met uw energieleverancier(s). In de eindfase van de bouw worden nutsmeters aangebracht en in werking gesteld, bij oplevering worden de leveringscontracten van de aannemer opgezegd. Het komt voor dat u bij oplevering hiervoor een opzeggingskaart moet ondertekenen, welke ook door de Ondernemer wordt ondertekend, hierop worden de meterstanden en de datum van overdracht (oplevering) ingevuld. De aannemer zorgt er dan voor dat zijn leveringscontracten worden beëindigd waarna uw afgesloten contracten in werking zullen treden. U dient zelf de standen en datum van oplevering door te geven aan uw leverancier.

Tot de eigenaarlasten behoren voorts de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, het lozings-/rioolrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

2.7 Prijswijzigingen

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2.8 Vrij op Naam (V.O.N.)

De aankoopsom van uw woning is Vrij op Naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op Naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen nieuwbouwwoning gemoeid zijn, onderdeel uitmaken van de aankoopsom:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake de eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborggarantie;
- BTW en/of overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor riool, water en elektra.

Niet inbegrepen in de koopsom V.O.N. zijn onder andere de volgende kosten:

- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte (financiering);
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- de aanvraag en aansluitingen inzake CAI, telefoon en Internet;
- gemeentelijke heffingen.

2.9 Betalingsvoorwaarden

Alle termijnen in de koop-/aannemingsovereenkomst worden gefactureerd door de Ondernemer, e.e.a overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen.
2. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. De koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. Op de datum van het notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.
3. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als

de koopakte van de grond zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt.

Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente;
- de kosten van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht;
- afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt;
- eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

2.10 Meer- en minderwerk

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven voor individuele wijzigingen cq. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor begeleiding en adviezen betreffende meer- en minderwerk wordt u tijdig door de woonadviseur benaderd. De individuele wijzigingen cq. aanpassingen in uw nieuwbouwwoning zijn afhankelijk van de bouwfase waarin u de woning heeft gekocht.

2.11 Koperskeuzelijst

De Ondernemer zal een lijst samenstellen waarin een aantal algemene en veel voorkomende wijzigingen met de daarbij behorende prijzen zijn uitgewerkt.

De woonadviseur maakt voor u een overzicht van de door u aangegeven keuzes.

2.12 Sanitair en tegels

Voor keuzes met betrekking tot tegels en sanitair zal uw woonadviseur u verder informeren tijdens het kopersgesprek. Indien u kiest voor een casco-optie dient u er rekening mee te houden dat de garantie op dit onderdeel vervalt en u dient hiervoor een minderwerkformulier van Woningborg te ondertekenen.

2.13 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan horen wij dit graag. Vanzelfsprekend dienen uw wensen technisch uitvoerbaar te zijn en te voldoen aan de regelgeving. Daarnaast dienen uw wensen qua tijdsplanning inpasbaar te zijn. Sommige aanpassingen zijn in verband met de voortgang van de bouw op een bepaald moment namelijk niet meer mogelijk. De limietdata worden doorgaans in de koperskeuzelijst aangegeven.

Wij zullen proberen zoveel mogelijk tegemoet te komen aan uw wensen, doch willen u wijzen op onze mogelijkheid om uw wensen onverkort doch gemotiveerd af te wijzen. Wij raden u daarom aan eventuele afwijkende woonwensen tijdig te bespreken met de makelaar en/of de woonadviseur.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten met betrekking tot het meer- en minderwerk:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de bouwkundig (hoofd)aannemer en/of zijn onderaannemers, zijn vóór het opleveren van het woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de basislijst zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die worden verkocht na de start van de bouw, behoudt de Ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de basislijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.

- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

2.14 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 personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers 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 worden er tijdens de bouw één of meerdere bouwbezoeken georganiseerd. Alleen dan is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk.

2.15 Oplevering

Twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Vier weken van tevoren wordt u op de hoogte gesteld van de week van oplevering. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd 'procesverbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk en afhankelijk van levertijden, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning. Eén of twee weken voor de eindoplevering wordt u de mogelijkheid geboden om een zogenaamde vooropname bij te wonen. Te zijner tijd ontvangt u hierover aanvullende informatie.

Houdt u met het opzeggen van de huur of de verkoopdatum van uw huidige woning rekening met het feit dat de tijdens het bouwproces gecommuniceerde opleverdata slechts prognoses zijn en hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. Natuurlijk streven wij ernaar de prognoses zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is aangevangen, vertraging veroorzaken.

2.16 Schoonmaken

Uw woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

2.17 5%-regeling

Door de Ondernemer wordt op het moment van oplevering een borgstelling gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom welke bij de notaris wordt gedeponereerd. Door deze borgstelling, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. De borgstelling wordt drie maanden na oplevering automatisch vrijgegeven danwel op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de Ondernemer zijn hersteld en akkoord zijn bevonden. Mocht de Ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de koop-/aannemingsovereenkomst.

2.18 Na oplevering

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen kunt u de Ondernemer schriftelijk mededelen of er 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 huis een gebouw wordt van 'levende' materialen die nog kunnen 'werken'. Zo kunnen er bijvoorbeeld bij stukadoorswerk in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze verschijnselen kunnen nooit helemaal voorkomen worden.

2.19 Informatie voor het opstoken van de vloerverwarming

In de dekvloeren waarin de vloerverwarming is opgenomen, kan scheurvorming ontstaan door thermische verandering. Om dat risico zo veel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk de vloerverwarming langzaam en met regelmaat op temperatuur te brengen en aansluitend af te koelen. Hiervoor zullen we tijdens het bouwproces, zodra de oplevering van uw woning nadert, een opstook- en afkoelprotocol verstrekken. Wij adviseren u dit protocol ten minste één keer te doorlopen, tenzij door de leverancier van uw vloerafwerking een ander protocol is voorgeschreven. Wanneer er voldoende tijd beschikbaar is, adviseren wij u het protocol meerder malen te herhalen.

Scheuren ontstaan doorgaans niet in de opwarmfase, maar in de afkoelfase. Deze fase is feitelijk nog belangrijker dan de opwarmfase, dus ook bij het afkoelen moet het juiste tempo worden aangehouden.

Een opstook- en afkoelprotocol voor vloerverwarming gaat uit van de watertemperatuur van de verwarmingsinstallatie en niet van een eventuele thermostaattemperatuur in de betreffende ruimte.

Bepaalde vloerafwerkingen zijn extra gevoelig voor krimp en uitzetten van de ondervloer. Dit is met name bij vloeren die één zijn met de ondervloer, zoals giet- en tegelvloeren. Laat u hierover informeren door een professionele leverancier van afwerkvloeren. Bovendien kunnen zij hier rekening mee houden bij het leggen van uw vloerafwerking, door bijvoorbeeld het aanbrengen van dilatatievoegen.

Het aanleggen van een goede dekvloer is onze verantwoordelijkheid. Het is uw verantwoordelijkheid om het opstookprotocol juist uit te voeren en de vloer af te werken met een geschikte afwerkvloer.

