



## VERKOOP-/TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2 onder 1-kap type A | plan Klein Hazenberg



# INHOUDSOPGAVE

## **INITIATIEFNEMER & BOUWER**

Goossen Te Pas Bouw B.V.  
Marssteden 200, 7547 TD ENSCHEDE  
T 053 – 433 04 10  
E [info@goosentepasbouw.nl](mailto:info@goosentepasbouw.nl)  
I [goosentepasbouw.nl](http://goosentepasbouw.nl)

## **INITIATIEFNEMER**

Nedersticht  
Ringelpoel 7, 3931 MP WOUDENBERG  
T 06 – 53 21 67 73  
E [info@nedersticht.nl](mailto:info@nedersticht.nl)  
I [nedersticht.nl](http://nedersticht.nl)

## **MAKELAAR**

Re nes Makelaars Utrechtse Heuvelrug  
Kampweg 3, 3941 HC DOORN  
T 0343 - 44 12 80  
E [info@renesmakelaars.nl](mailto:info@renesmakelaars.nl)  
I [renesmakelaars.nl](http://renesmakelaars.nl)

## **PROJECTNOTARIS**

Veldhuizen Beens van de Castel Notarissen  
Arnhemseweg 14, 3817 CH AMERSFOORT  
T 033 - 4601 601  
E [amersfoort@vbcnotarissen.nl](mailto:amersfoort@vbcnotarissen.nl)  
I [vbcnotarissen.nl](http://vbcnotarissen.nl)

## **INHOUDSOPGAVE**

KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT	3
STAAT VAN AFWERKING	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8
VERKOOPINFORMATIE	12

OMSCHRIJVING	KLEUR	MATERIAAL	BIJZONDERHEDEN
gevels	rood	baksteen Wolfswaard - Agena, handv.	voeg grijs terugliggend, "voegspijkerdiepte"
gevel accent	rood	baksteen Wolfswaard - Agena, handv.	voeg grijs terugliggend, "voegspijkerdiepte"
kozijnen, ramen en deuren	antraciet	hout	
lekdorpels	grijs	beton	naturel
beglazing	helder	glas	conform eisen Bouwbesluit 2012
deur- en raambeslag	naturel	aluminium	naturel geanodiseerd, o.g.
dorpel begane grond	grijs	prefab beton, kunst- of hardsteen	
dakpan	antraciet	keramisch	type n.t.b.
gevelpan	antraciet	keramisch	type n.t.b.
getimmerde goten	wit	hout/zink	
dakrand berging	grijs	gecoate staalplaat	merk Plastisol, o.g.
dakbedekking	zwart		bitumineus met grind, o.g.
dakkappen (installatie doorvoeren)	lichtgrijs	aluminium, gecoat	n.t.b. RAL-kleur
hemelwaterafvoer	grijs	pvc	



# STAAT VAN AFWERKING

## NOTITIES:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## BERGING

- Vloer : afgewerkte betonvloer op zandpakket (geen kruipruimte)
- Wanden : schoon metselwerk
- Plafond : houten balklaag in het zicht
- Elektra : wandcontactdozen, lichtpunt en schakelaar, aantal en plaats volgens tekening
- Uitrusting : dubbele houtendeuren

## HAL (ENTREE)

- Vloer : vlakke dekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond : structuur spuitpleisterwerk, fijne structuur, kleur wit
- Elektra : wandcontactdozen, lichtpunt en schakelaar, aantal en plaats volgens tekening
- Uitrusting : vloerverwarming
  - schakelaar buitenlichtpunt
  - elektrische deurbel
  - open vuren houten trap (wit gegrond)
  - rookmelder
  - meterkast
  - geïsoleerde vloerluik in stalen omranding

## TOILET

- Vloer : keramische vloertegel (stelpost € 30,-/m2 inclusief BTW en aanbrengen)
- Wanden : keramische wandtegel (stelpost € 25,-/m2 inclusief BTW en aanbrengen)
  - tot een hoogte van ca. 120 cm, daarboven structuur spuitpleisterwerk, fijne structuur, kleur wit
- Plafond : structuur spuitpleisterwerk, fijne structuur, kleur wit
- Elektra : lichtpunt en schakelaar
- Uitrusting : vloerverwarming
  - mechanische afzuigpunt
  - wandclosetcombinatie
  - fonteincombinatie met chromen afvoer





# STAAT VAN AFWERKING

## NOTITIES:

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

## SLAAPKAMER I (EERSTE VERDIEPING)

Vloer : vlakke dekvloer  
 Wanden : behangklaar  
 Plafond : structuur spuitpleisterwerk, fijne structuur, kleur wit  
 Elektra : wandcontactdozen, lichtpunt en schakelaar, aantal en plaats volgens tekening  
 Uitrusting : vloerverwarming  
                   | aansluitpunt t.b.v. telecommunicatie, inclusief bedrading  
                   | aansluitpunt t.b.v. CAI, inclusief bedrading

## SLAAPKAMER 2 (EERSTE VERDIEPING)

Vloer : vlakke dekvloer  
 Wanden : behangklaar  
 Plafond : structuur spuitpleisterwerk, fijne structuur, kleur wit  
 Elektra : wandcontactdozen, lichtpunt en schakelaar, aantal en plaats volgens tekening  
 Uitrusting : vloerverwarming

## SLAAPKAMER 3 (EERSTE VERDIEPING)

Vloer : vlakke dekvloer  
 Wanden : behangklaar  
 Plafond : structuur spuitpleisterwerk, fijne structuur, kleur wit  
 Elektra : wandcontactdozen, lichtpunt en schakelaar, aantal en plaats volgens tekening  
 Uitrusting : vloerverwarming

## BADKAMER (EERSTE VERDIEPING)

Vloer : keramische vloertegel (stelpost € 30,-/m2 inclusief BTW en aanbrengen)  
 Wanden : keramische wandtegel (stelpost € 25,-/m2 inclusief BTW en aanbrengen)  
                   tot plafondhoogte  
 Plafond : structuur spuitpleisterwerk, fijne structuur, kleur wit  
 Elektra : lichtpunt en schakelaar  
 Uitrusting : elektrische mechanische afzuigpunt (inclusief driestandenschakelaar)  
                   dubbele wastafelcombinatie met chromen afvoer  
                   t-opstelling met scheidingswanden  
                   inlopdouchecombinatie met thermostaatkraan (inclusief glijstang)  
                   badcombinatie met thermostaatkraan  
                   wandclosetcombinatie



# STAAT VAN AFWERKING

## NOTITIES:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## OPEN ZOLDER

- Vloer : vlakke dekvloer
  - Wanden : behangklaar
  - Kap c.q. dak: prefab dakplaat voorzien van 'witte'-zichtzijde
  - Elektra : wandcontactdozen, lichtpunt en schakelaar, aantal en plaats volgens tekening
  - Uitrusting : cv-/mv-opstelling opstelstelplaats t.b.v. wasmachine en -droger
- 

In alle ruimten wordt de elektra-installatie volgens de NEN-1010 en de technische omschrijving uitgevoerd. Voor een overzicht van positie schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, rookmelders en/of overige elektronische- /datavoorzieningen zie de verkooptekening.

## VOORAF

Direct na de bouw is er veelal nog bouwvocht in de woning aanwezig. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren kunnen ontstaan. De eerste tijd dient er ruimschoots geventileerd te worden en dient de verwarming niet te 'hoog' ingesteld te worden. Ook het aanbrengen van bepaalde vloer- en wand afwerkingen kan ten gevolge van de aanwezigheid van veel bouwvocht tot schades leiden. Voor de aard van deze schades is de ondernemer/aannemer niet aansprakelijk te stellen. Indien naar keuze van de koper structuur spuitpleisterwerk op de wanden aangebracht wordt, kunnen eventuele krimp- of zettingscheuren in het zicht komen. De ondernemer/aannemer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

## VOORSCHRIFTEN

Van toepassing zijn het Bouwbesluit 2012 met de NEN-normen, zoals deze door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt gehanteerd, de geldende voorschriften van diverse nutsbedrijven en de algemene voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

## INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. Onderstaand worden gebruikelijke gehanteerde begrippen benoemd in combinatie met de begrippen zoals deze in het Bouwbesluit worden gebruikt.

Entree/hal	= verkeersruimte
Toilet	= toiletruimte
Meterkast	= meterruimte
Overloop	= verkeersruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Woonkamer	= verblijfsruimte
Slaapkamer	= verblijfsruimte
Badkamer	= badruimte
(Werk)kast/berging	= onbenoemde ruimte
Zolder	= onbenoemde ruimte
Berging	= bergruimte

Voor meer informatie over het Bouwbesluit 2012 kunt u zich wenden tot de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug of via de internetsite: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

## PEIL VAN DE WONING

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van de entree van de woning. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

## GRONDWERK

Ten behoeve van de fundering, de bestrating, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten direct rondom de woning worden voorzien van een laag uitkomende grond.

## RIOLERING EN INFILTRATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het rioleringsstelsel zal worden belucht en is voorzien van de benodigde hulpstukken en ontstoppingsmogelijkheden. De hemelwaterafvoer worden geloosd op eigen terrein en geïnfiltreerd in de bodem door middel van een infiltratiesysteem op het mandelige gedeelte van de toegangsweg. Graag attenderen wij u op de beheersaspecten van dit infiltratiesysteem. Bij de oplevering van de woning ontvangt u van de ondernemer/aannemer een garantie- en onderhoudsmap, hierin staan de beheers- en onderhoudsaspecten van dit systeem.

## TERREININRICHTING, BESTRATING EN OVERIGE TOEBEHOREN

Voor dit onderdeel is - onder voorbehoud van goedkeuring van het bevoegd gezeg en de nutsbedrijven - een inrichtingsplan/-tekening gemaakt. De toelichting en inrichtingstekening zullen zodra beschikbaar u ter hand worden gesteld.

## FUNDERING

De woning rust op een geprefabriceerde of een in het werk gestorte funderingsstrook.

## GEVELS EN BINNENWANDEN

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk. De dragende binnenwanden van de buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen of betonelementen. De bouwmuur tussen de woningen onderling wordt uitgevoerd in ankerloze kalkzandsteen-elementen of ankerloze betonelementen. De niet-dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge cellenbeton panelen of gipsblokken.



## VLOEREN

De begane grond vloer bestaat uit een geïsoleerde beton ribcassetevloer. De verdiepingvloer wordt uitgevoerd in beton kanaalplaatvloer.

## DAKEN

Het schuine dak wordt uitgevoerd in geïsoleerde prefab dakelementen en aan de buitenzijde voorzien van keramische dakpannen. Installatiedoorroepen in het dak worden gebundeld naar buiten gebracht en verzameld in een grijs gecoat dakkap. Het dak van de berging wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking.

## VENTILATIEVOORZIENINGEN EN KANALEN

De ventilatiekanalen bestaan uit spiraalvormige buizen van verzinkt staal. Woning wordt uitgevoerd met een zelfregulend-CO2 systeem. De luchttoevoer zal geschieden door zelf-regelende rooster aangesloten op het CO2 systeem. De luchtafvoer zal geschieden door een mechanische ventilatiebox aangesloten op het CO2-systeem en bevindt zich in de zolder-ruimte.

## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hardhout. De buitenkozijnen worden ter plaatse van de draaiende delen voorzien van tochtweringsprofielen in de sponning. De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als vlakke voordeur. Binnenkozijnen worden uitgevoerd in witte stalen montagekozijnen. Binnendeuren bestaan uit vlakke witte opdekdeuren. Alle buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk klasse: \*\*SKG (twee sterren). Onder de buitenkozijnen worden geprefabriceerde betonnen lekdorpels toegepast

## TRAPPEN, LEUNINGEN EN BALUSTRADES

De trappen, bordessen en spijlenhekwerken rondom de trappen in de woning worden gemaakt van vuren hout.

## GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren bestaande uit PVC. De goten worden uitgevoerd als houten getimmerde goten aan de binnenzijde voorzien van een zinken bakgoot of een bekleding van EPDM.

## VLOERAFWERKINGEN

De vloeren van de woning zullen uitgevoerd worden als een constructievloer met een dek-vloer. In het toilet en de badkamer zullen vloertegels worden aangebracht.

## WANDAFWERKINGEN

Alle binnenwanden van de woning worden behangklaar opgeleverd. In het toilet zullen de wanden worden betegeld met wandtegels tot een hoogte van circa 120 cm boven de vloer. In de badkamer zullen de wanden worden betegeld met wandtegels tot aan het plafond. De wanden van het toilet zullen boven het tegelwerk worden afgewerkt met spuitwerk.

## PLAFONDAFWERKINGEN

Op de plafonds wordt spuitwerk aangebracht. In de meterkast en berging zal het plafond niet worden afgewerkt.

## OVERIGE AFWERKINGEN

Onder de deuren van de natte ruimten worden zwarte kunststenen dorpels toegepast. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

## BEGLAZING

Alle buitenbeglazing wordt uitgevoerd in blank isolerend dubbelglas

## SCHILDERWERK

Alle houten kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen worden afgeschilderd conform het kleurenschema. In het zicht blijvende koperen leidingen zullen worden geschilderd, behalve in de meterkast en ter plaatse van de CV-ketel.

## KEUKENINRICHTING

Speciaal voor dit plan hebben wij een keukenopstelling met luxe apparatuur samengesteld. (montage- en verwijderingsbijdrage). De technische specificatie en de tekeningen hiervan worden separaat aangeleverd c.q. beschikbaar gesteld. De keuze van de keuken blijkt in praktijk vaak heel persoonlijk te zijn en Goossen Te Pas Bouw BV laat u dan ook geheel vrij om – voor zover technisch realiseerbaar – in de basisopstelling aanpassingen door te voeren (dit geldt vanzelfsprekend ook voor het leidingwerk en de apparatuur). Voor wat betreft het leidingwerk kan dit alleen wanneer de wijzigingen en/of aanpassingen tijdig door u in het bouwproces worden aangegeven. De keukenleverancier zal dit traject voor u coördineren met het uitvoeringsteam van Goossen Te Pas Bouw BV. Wij wijzen u erop dat verplaatsing van de basisinstallatiepunten meerwerkkosten met zich mee kunnen brengen. De kosten voor de wijzigingen en/of aanpassingen van de meerwerk-installaties en/of bouwkundige aanpassingen in de woning om de keuken te kunnen plaatsen, zullen u in rekening worden gebracht via de zogenaamde meer- /minderwerklift.

Indien u een keuken koopt bij onze voorgestelde keukenleverancier valt deze keuken onder de garantie voorwaarden van deze leverancier. In verband met mogelijke schade en diefstal

tijdens de uitvoering is ervoor gekozen om de keukens vlak ná de oplevering te laten plaatsen. Oplevering van de keuken en bijhorende apparatuur zal rechtstreeks door de keukenleverancier geschieden.

Uiteraard staat het u vrij om elders een keuken te kopen. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de voorgestelde keuken – al dan niet in gewijzigde vorm en/of uitvoering – zal er een verrekening plaatsvinden van de keuken middels een minderwerkpost van € 6.000,- inclusief BTW. In dat geval zal de woning aan u worden opgeleverd met het leidingwerk van de keuken op de standaard plaats (afgedopt). Het verschil in prijs tussen de stelpost-waarde en de minderwerkpost is een gevolg van de al verrichtte voorbereidende werkzaamheden ten behoeve de keukenaanbieding.

## **SANITAIR**

Ook de keuze voor sanitair is vaak zeer persoonlijk en derhalve is er geen standaard sanitairpakket voorgeschreven. Deze post is naar eigen wens vrij in te vullen bij een door Goossen Te Pas Bouw BV geselecteerde leverancier en hiervoor is een stelpost opgenomen van €3.000,- inclusief BTW voor het leveren en monteren van sanitair. Wij wijzen u er op dat uitgebreider sanitair en/of wijzigingen in de basisopstelling-/indeling heeft naast een meerprijs meestal extra montagekosten tot gevolg. U wordt hierin desgewenst in begeleid door onze kopersbegeleider.

### **ONDERSTAANDE ONDERDELEN VALLEN ONDER DE STELPOST SANITAIR:**

#### **TOILET (BEGANE GROND)**

- toiletcombinatie met zitting (inclusief inbouwreservoir en spoelknop);
- fonteincombinatie met kraan (inclusief vloerbuis en syfon).

#### **BADKAMER**

- toiletcombinatie met zitting (inclusief inbouwreservoir en spoelknop);
- dubbele wastafelcombinatie met kraan (inclusief vloerbuis en syfon);
- wastafelmeubel/-planchet en spiegel;
- thermosstatische douchemengkraan, glijstang en handdouche;
- badcombinatie met thermosstatische badmengkraan, doucheslang en handdouche.

### **STANDAARD AANWEZIG BUITEN DE STELPOST SANITAIR:**

#### **TOILET (BEGANE GROND)**

- aansluiting vrijhangend toilet (inclusief afvoer);
- aansluiting fonteincombinatie (inclusief afvoer).

#### **BADKAMER**

- aansluiting vrijhangend toilet (inclusief afvoer);
- aansluiting wastafelcombinatie (inclusief afvoer);
- aansluiting thermosstatische douchemengkraan + draingoot in tegelvloer;
- aansluitingen badcombinatie, thermosstatische badmengkraan (inclusief afvoer).

## **WATERINSTALLATIE**

De woning wordt aangesloten op het openbare waternet. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen. De aanvraag voor levering van water moet door de koper bij het betreffende nutsbedrijf worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer/aannemer begeleid. De kosten voor gebruik van water tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer/aannemer. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter tot aan de verschillende tappunten. Warmwatertappunten worden aangesloten op de HR-ketel van het hybride verwarmingstoestel (combinatie van ketel en warmtepomp, merk Itho Daalderop). De leidingen worden waar mogelijk weg-gewerkt in de vloeren en/of de wanden.

## **GASINSTALLATIE**

Vanaf de gasmeter wordt een gasleiding aangelegd naar het hybride verwarmingstoestel en een aansluitpunt in de keuken. De aanvraag voor levering van gas moet door de koper bij het desbetreffende nutsbedrijf worden verzorgd. De kosten van gebruik van gas tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer/aannemer. U wordt hierin desgewenst in begeleid door onze kopersbegeleider.

## **VERWARMINGSINSTALLATIE**

Ten behoeve van het warmwater en verwarmingsinstallatie wordt een HR-ketel in combinatie met een warmtepomp geïnstalleerd van het merk Itho Daalderop. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat. In de te verwarmen vertrekken wordt lage temperatuur vloerverwarming toegepast. In de badkamer wordt een extra elektrische radiator geplaatst. De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer weggewerkt.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de NEN IO10 en het Bouwbesluit 2012. De aansluitpunten per vertrek staan aangegeven op de verkooptekening. De woning wordt aangesloten op het openbare distributienet. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen. De aanvraag voor levering van elektra moet door de koper bij het desbetreffende nutsbedrijf worden verzorgd. De kosten voor gebruik van elektra tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer/aannemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten en uitgerust met een aardlekschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen. De laagspanningsinstallatie wordt geïnstalleerd volgens het gemodificeerd centraal dozen systeem. De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Deze leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt.

Er zullen half inbouw wandcontactdozen en schakelaars worden toegepast in de kleur wit. Plafonddozen voor lichtaansluitingen worden voorzien van een deksel en een lamphaak. De woning zal ter hoogte van de entree worden voorzien van een belinstallatie met videofoonfunctie (specificatie nader aan te leveren).

De hoogte van schakelaars en wandcontactdozen zijn als volgt (alle maten zijn circa):

- schakelaars circa 105 cm
- wandcontactdozen circa 30 cm
- wandcontactdozen in (keuken en berging) circa 120 cm
- wandcontactdooscombinatie met schakelaar circa 105 cm

## ROOKMELDERS

Conform de eisen worden er rookmelders toegepast zoals in de staat van afwerking staat omschreven. De rookmelders worden aangesloten op het elektranet en onderling doorverbonden, zodat het weergeven van een gezamenlijk alarmsignaal mogelijk is.

## VOORZIENINGEN VOOR CAI EN (DATA-)COMMUNICATIE

De aanleg van de bekabeling ten behoeve van de telefonie en/of data en het centraal antenennet tot in de meterkast zal geschieden door, of vanwege de betreffende instanties. De woning is voorzien van onbedrade aansluitpunten voor CAI of datacommunicatie in de verschillende ruimten, conform verkooptekening. Koper kan naar keuze 2 aansluitpunten kosteloos door de ondernemer/aannemer laten bedraden. Kosten overige bedradingen overeenkomstig meerwerklijst. Het benodigde contract zal door de koper zelfstandig met de kabelexploitant of (data-)communicatiebedrijf moeten worden afgesloten. U wordt hierin desgewenst in begeleid door onze kopersbegeleider.

## SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

## ALGEMEEN

Bij de aankoop van uw nieuwe woning komt de nodige technische informatie om hoek kijken, zoals u hiervoor heeft kunnen lezen. Heeft u hierover vragen of wenst u hierop een persoonlijke toelichting laat het ons gerust weten?!

Over de kwaliteit van het huis hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. U koopt uw huis met Woningborg Garantie- en waarborgregeling, die alleen gerenommeerde bouwondernemingen kunnen bieden.

Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven.

Als u besluit om over te gaan tot aankoop komen er ook contractuele zaken om de hoek kijken en om u alvast voor te bereiden geven wij u hieronder een aanvullende toelichting als wegwijzer op de verdere gang van zaken.

## WONINGBORG CERTIFICAAT

De huizen worden gebouwd onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg, welke een garantie geeft op de afbouw en op de kwaliteit.

De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw, het huis toch wordt afgebouwd en dat zonder meerkosten voor de koper. De kwaliteitsgarantie geeft de verkrijger de zekerheid dat de huizen aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen en ook na de oplevering blijven voldoen.

Bij de aankoop van een huis in dit plan ontvangt de verkrijger een exemplaar van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht.

## KOOPSOM VRIJ OP NAAM

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam (v.o.n.), dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn begrepen:

- Grond- en planontwikkelingskosten (inclusief bouw- en woonrijp maken);
- bouw- en installatiekosten;
- éénmalige aansluitkosten voor gas, elektriciteit, water en riolering;
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs;
- verkoopkosten (o.a. makelaar);
- notariële overdrachtskosten;
- bouwleges;

- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

*Niet bij de koop inbegrepen zijn:*

- de met de financiering van de woning verbandhoudende kosten, deze kosten kunnen onder ander zijn: notariskosten voor de hypotheekakte en afsluitprovisie(s);
- de kosten van de makelaar bij de verkoop van uw huidige woning;
- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van notariële overdracht (transportdatum).

## HET TEKENEN VAN DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koop van een woning wordt vastgelegd in een koop-/aannemingsovereenkomst. Bij de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg een tekening van uw huis, alsmede een technische omschrijving welke beiden als contractstuk door partijen worden gewaarmerkt en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen koop-/aannemingsovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen de technische omschrijving en de tekening, prevaleert de technische omschrijving. Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het huis en de levering van de daarbij behorende grond.

Nadat de overeenkomst door de verkrijger en de opdrachtgever is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

De makelaar is slechts bevoegd aanvullingen c.q. wijzigingen in de koop-/aannemingsovereenkomst aan te brengen na schriftelijke goedkeuring door Goossen Te Pas Bouw BV. Tijdens de verkoopfase gedane mondelinge toezeggingen zijn door ons niet te controleren en kunnen dientengevolge niet door ons gehonoreerd worden.

## BEDENKTIJD

Gedurende één kalenderweek na ondertekening door u van de koop-/aannemingsovereenkomst heeft u het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in de dag na ondertekening door u van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij verzoeken u een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons melden.

## HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

Voor de notariële overdracht ontvangt u van ons eventueel de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening

- naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt. Indien u over eigen geld beschikt dient u zelf de nota te voldoen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Na het passeren van de akte ontvangt u wanneer er weer een termijn is vervallen, een nota met het bedrag van de vervallen termijn in tweevoud. Deze nota kunt u zoals hierboven reeds is besproken voldoen.

*Bijkomende kosten kunnen zijn:*

- de (bouw-)rente over de grond en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldgever;
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

## EIGENDOMSOVERDRACHT

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

## BETALING

De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, namelijk:

1. grondkosten > verschuldigd per de datum koop-/aannemingsovereenkomst en te betalen bij de notariële overdracht van de grond;
2. bouwkosten > koop-/aanneemsom minus grondkosten - te betalen in termijnen.

## TERMIJNREGELING

De termijnregeling is vastgesteld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Telkens wanneer de bouw zover is gevorderd dat een termijn is vervallen, ontvangt u een factuur. Indien u over 'eigen geld' beschikt betaalt u de factuur. Heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële overdracht met u wordt verrekend.

Het origineel van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van een handtekening - naar uw geldgever die voor de betaling zorgdraagt zodra de overdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum van uw hypotheekakte betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. De betaling van de laatste termijn dient, met inbegrip van het (resterende) saldo van eventueel meer- en minderwerk, de dag vóór oplevering vóór 12.00 uur te zijn voldaan.

## MOGELIJKHEDEN VAN MEER- EN MINDERWERKEN

Bij al onze projecten worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan alternatieven, zodat het huis zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen.

Omtrent deze mogelijke alternatieven zult u uitvoerig worden geïnformeerd door onze afdeling kopersbegeleiding.

Het huis dient echter te voldoen aan het bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het project is het weglaten of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen (zoals vloeren incl. afwerking, dragende binnenwanden, leiding en/of leidingkokers, buitengevels, kozijnen, e.d.) niet mogelijk.

Het verdient voorkeur specifieke wensen zo spoedig mogelijk na koop van de woning kenbaar te maken aan de kopersbegeleider. De extra werkzaamheden (meerwerk), welke uitgevoerd worden door Goosen Te Pas Bouw B.V., vallen onder dezelfde garantie als het overige werk.



# VERKOOPINFORMATIE

## WERKEN DOOR DERDEN

Het is niet mogelijk om tijdens de bouw werkzaamheden door derden te laten verrichten. Derden zijn participanten die werken zonder opdracht van Goossen Te Pas Bouw BV. Een voorbeeld is het laten leggen van vloerbedekking: dit kan pas ná de oplevering van uw woning.

## AANLEG- EN AANSLUITKOSTEN GAS, WATER EN ELEKTRA

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van gas, water en elektra zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektra en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

## VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade, diefstal en vernieling. Vanaf de dag van oplevering is dit risico voor de koper. Controleer vóór de oplevering of u verzekerd bent voor uw 'nieuwe' opstal en inboedel.

## BOUWTIJD

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de bouwtijd genoemd in werkbare werkdagen. De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken.

## OPLEVERING/SLEUTELOVERDRACHT

Wanneer het huis gereed is krijgt u een uitnodiging om samen met onze uitvoerder uw huis te inspecteren voor oplevering. Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en, indien de aard van de werkzaamheden dit toelaat, zo mogelijk direct door ons verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van het huis en de eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het proces verbaal van oplevering de sleutels van uw huis. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het huis aan u is opgeleverd.

Indien u dit wenst kan er bij de oplevering een onafhankelijke deskundige van Vereniging Eigen Huis aanwezig zijn; u dient dan zelf lid te worden van de vereniging. U ontvangt van Vereniging Eigen Huis een rekening voor het ondersteunen c.q. adviseren bij de oplevering.

## 5%-REGELING

Als extra zekerheid wordt door ons, voor de oplevering, bij de notaris een bankgarantie

gesteld ter grootte van 5% van de aanneemsom. Indien de oplevering niet geheel akkoord is kunt u de notaris opdracht geven om deze laatste 5% nog niet uit te laten betalen aan ons. Let op! Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. U kunt hierover meer informatie inwinnen bij de notaris.

## ONDERHOUDSPERIODE

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de materialen waarmee het huis is gebouwd nog kunnen gaan "werken".

Als gevolg van droog- of verhardingskrimp kunnen haarscheurtjes ontstaan in stukadoorswerk, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine onvolkomenheden kunnen nooit voorkomen worden.

Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan.

De bankgarantie vervalt drie maanden na oplevering van uw woning, tenzij u schriftelijk aan de notaris mededeelt de bankgarantie te willen handhaven, omdat u meent dat er nog gebreken bestaan die u binnen drie maanden na oplevering bij ons heeft gemeld en welke gebreken nog niet zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

## WIJZIGINGEN

De verkoopdocumentatie en (situatie)tekeningen zijn met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koop-/aannemingsovereenkomst staat vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening. In geval van strijdigheid tussen de technische omschrijving en de tekening, prevaleert de technische omschrijving.

Desondanks behoudt Goossen Te Pas Bouw BV zich het recht voor om naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het huis. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan aanvullende c.q. nieuwe eisen vanuit de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie en/of onvoorziene situatie in/rond het plangebied. De wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten.



# VERKOOPINFORMATIE

De op de verkooptekeningen ingeschreven maten zijn "circa"-maten. Tijdens de bouw kunnen zich veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, etc.

Indien het huis gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het huis.

De op de website en/of overige verkoopdocumentatie getoonde digitale animaties komen van de hand van een illustrator/animator en worden daarom met recht "artist-impresions" genoemd. De artist-impresions en/of referentiebeelden dienen ter illustratie en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend of een leveringsplicht worden verbonden.

De eventueel op verkooptekening ingetekende indelingen, keukeninrichting, meubilair en/of apparatuur – voor zover niet uitdrukkelijk in de technische omschrijving genoemd – behoren niet tot de levering c.q. zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen en dienen slechts ter illustratie van de mogelijkheden.

## **TOT SLOT**

Tenslotte vragen wij nog uw aandacht voor het volgende:

- Regel tijdig voor de oplevering de opstal- en de inboedelverzekering;
- heeft u een WAP oftewel een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering als Particulier?
- als u gehuwd bent en kinderen heeft, verdient het aanbeveling een verzekering op het leven van u of uw partner af te sluiten, want door het wegvallen van vader of moeder kunnen aanzienlijke extra kosten voor het gezin ontstaan.