

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Rijwoningen

DATUM: 06-07-2022



### Technische omschrijving: Rijwoningen - Rozenbuurt

Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de contractstukken en behoort bij de aannemingsovereenkomst **Rozenbuurt**.

Woning met bouwnummer \_\_\_\_\_

Voor akkoord:  
De aannemer:  
Scholtens Bouw Wognum BV

Voor akkoord:  
De verkrijger:

.....

.....

---

## Introductie

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige woning.

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit.

Deze omschrijving informeert u over de gebruikelijke procedures waar u tijdens de bouw mee in aanraking komt. Leggen we per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning zijn beschreven in deze Technische Omschrijving. Verder maken wij u attent op uw rechten, plichten en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning.

Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met meer- en minderwerkopties waarop u kunt aangeven wat u aan meer- of minderwerk wilt laten uitvoeren. Wat uitgevoerd kan worden, wordt sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden en werken wij daarom met strikte sluitingsdatums. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor andere wijzigingen niet mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van het SWK.

We hebben deze Technische Omschrijving met zeer veel zorg voor u samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een "hemelwaterafvoer" of "hwa" en een stopcontact een "wandcontactdoos" of "wcd". Dus als u ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom dus niet om ons dan te vragen om verduidelijking.

Wij adviseren u de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten.

Gedurende het gehele verkooptraject en bouwproces is de kopersbegeleider van Scholtens uw persoonlijke aanspreekpunt. Het gehele proces van koop tot aan oplevering zullen wij digitaal met u communiceren middels HOOMCTRL, wij streven er naar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. Als koper kunt u online, via HOOMCTRL contact opnemen met uw kopersbegeleider. Die staat u graag te woord! Hij/zij zal u via HOOMCTRL regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld nieuwsbrieven of nieuwtjes, een kopers- informatieavond en kijkmiddagen op de bouwplaats.

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst en het vervallen van de opschortende voorwaarden vanuit de koopovereenkomst wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor het digitale kopersportaal HOOMCTRL, waarvoor u dan de inloggegevens ontvangt.

We hebben er enorm veel zin in om uw nieuwe woning te bouwen en wensen u nu alvast veel woonplezier.

Scholtens Bouw Wognum BV.

## Inhoudsopgave

Introductie.....	2
1. Voorrang garantiebepalingen .....	4
2. BENG (Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw).....	4
3. Indeling woning in verblijfsgebieden .....	4
4. Peil van de woning .....	5
5. Grondwerk.....	5
6. Funderingen .....	5
7. Vloeren .....	5
8. Buitengevels en binnenwanden .....	5
9. Kozijnen en aftimmerwerk .....	6
10. Metaalwerken .....	6
11. Beglazing en schilderwerk .....	7
12. Daken.....	7
13. Goten en hemelwaterafvoeren.....	7
14. Trappen .....	8
15. Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	8
16. Tegelwerken .....	8
17. Sanitair.....	9
18. Rioleringswerken.....	9
19. Water- / broninstallatie.....	10
20. Elektrische installatie.....	10
21. PV-(zonne)panelen (indien noodzakelijk) .....	12
22. Verwarmingsinstallatie.....	12
23. Ventilatievoorzieningen .....	13
24. Aansluiting water en elektra .....	14
25. Keukeninrichting.....	14
26. Bestratingen en tuininrichting.....	14
27. Kleurenschema .....	15
28. Meerwerk opties .....	15
29. Oplevering .....	15
30. Consumentendossier.....	16
Omschrijving koopproces:.....	17
Bouwproces.....	19
Voorbehoud.....	21

### **1. Voorrang garantiebepalingen**

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg van wordt afgeweken. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren de bepalingen van SWK. Het is mogelijk dat er op een aantal onderdelen goedkeuring is verkregen middels gelijkwaardige oplossingen ten opzichte van het gestelde in het bouwbesluit, hiermee wordt voldaan aan de gestelde regelgeving.

Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: [www.SWK.nl](http://www.SWK.nl)

Uw woning wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig op het moment van de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

### **2. BENG (Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw)**

Per 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouw woningen die per deze datum worden ontwikkeld en gebouwd voldoen aan BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De woning voldoet bij oplevering aan de door de overheid vastgestelde Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Door toepassing van gevel-, vloer-, en dakisolatie en door energiezuinige installaties wordt aan deze normstelling voldaan.

Waar de BENG-berekening nu nog gebaseerd is vanaf tekening, komt de definitieve BENG tot stand na controle op de bouw. De BENG berekening wordt uitgevoerd en getoetst door een hiervoor gecertificeerd vakman/bedrijf.

Bij de oplevering van de woning ontvangt u een geldig energielabel (A++). In feite is het energielabel een vereenvoudigde weergave van de definitieve BENG-berekening. Het energielabel voor woningen is een instrument dat inzicht geeft in de energieprestatie van de woning.

### **3. Indeling woning in verblijfsgebieden**

De benaming van de diverse vertrekken in de woning is conform de voor dit plan geldende wet- en regelgeving voor de bouw, ofwel het Bouwbesluit. Hierin wordt niet gesproken over een woonkamer, keuken, slaapkamer of overloop, maar over bijvoorbeeld een verblijfsruimte, onbenoemde ruimte of verkeersruimte. Deze Technische Omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

Benamingen volgens Bouwbesluit	Benamingen in brochure
- verblijfsruimte	woon-eetkamer / keuken / slaapkamer(s)
- verkeersruimte	entree / hal / overloop
- toiletruimte	toilet
- badruimte	badkamer
- technische ruimte	techniek (technische installaties)
- meterruimte	meterkast
- onbenoemde ruimte	hobby, zolder
- buitenruimte	tuin/terras
- berging	(buiten) berging / kast

#### **4. Peil van de woning**

Het peil -P- van de woning waarvan alle hoogte en dieptematen worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree van de woning. De juiste hoogtemaat is bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Op de begane grond is er ter plaatse van de buitendeuren rekening mee gehouden dat de bewoner zelf een vloerafwerking aanbrengt met een dikte van ca. 13-15 mm.

#### **5. Grondwerk**

Voor de aanleg van de funderingen, leidingen, terreininrichting en dergelijke worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht. Voor het realiseren van de woning worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte/hoogte zoals deze voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk zijn.

#### **6. Funderingen**

Aan de hand van de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde terreinonderzoek (sonderingen) en berekeningen, wordt een betonnen fundering op betonpalen toegepast. Eén en ander conform het advies van de constructeur en / of overleg met bouw- en woningtoezicht.

#### **7. Vloeren**

De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie, Rc 3,7 m<sup>2</sup> K/W) is een geïsoleerde systeemvloer (beton). De plaats van het kruipluik is indicatief aangegeven. De verdiepingsvloer(en) worden uitgevoerd als een gewapende breedplaatvloer (beton). De verdiepingsvloeren worden ter plaatse van de woningscheiding plaatselijk doorgekoppeld met ankers. In de vloeren worden de voorzieningen voor de installaties opgenomen. Het is daarom niet toegestaan om gaten en/of sparingen door de vloer te boren zonder advies van een constructeur en installateur. Bij het maken van een sparing in de vloer komen hierbij de garanties op dit onderdeel te vervallen.

De vloer van de uitpandige bergingen van de rijwoningen wordt uitgevoerd als een prefab betonnen plaat.

#### **8. Buitengevels en binnenwanden**

De (buiten)gevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk, in een gebakken gevelsteen (en/of steenstrips indien van toepassing) met licht verdiept voegwerk. In het gevelmetselwerk worden de benodigde ankers, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen en dergelijke opgenomen. In het gevelmetselwerk zijn daar waar aangegeven op tekening, details als verspringend metselwerk, omkaderingen om kozijnen en overige metselwerkverbanden opgenomen. Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden op advies van de constructeur en voorschriften van de leverancier van de gevelsteen de benodigde dilatatievoegen aangebracht. Deze worden niet nader afgewerkt.

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

##### *Uitwendige scheidingsconstructies*

- buitengevels : baksteen
- (indien van toepassing) zijwangen dakkapel/dakopbouw : onderhoudsvriendelijke gevelbekleding
- buitenwanden vrijstaande berging : behandeld vuren hout
- binnenspouwbladen : kalkzandsteen

De isolatiewaarde van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen is Rc 5,3 m<sup>2</sup> K/W, e.e.a. conform de BENG- en bouwbesluitberekeningen. De vrijstaande berging is ongeïsoleerd.

#### *Inwendige scheidingsconstructies*

- woningscheidende wanden : kalkzandsteen (ankerloos) en deels prefab beton bij type R6 a/b/c
- binnenwanden : lichte scheidingswanden
- stabiliteitswanden : kalkzandsteen en deels prefab beton voor type R6 a/b/c

Naden in wanden ter plaatse van materiaalovergangen en aansluitingen wanden met plafond zijn gevoelig voor scheurvorming in stucwerk. Deze scheurvorming valt niet onder de garantie.

Aan de onderzijde van de raamkozijnen worden aan de buitenzijde, waar nodig aluminium waterslagen toegepast. Onder de gevelraamkozijnen worden, indien een gemetselde borstwering aanwezig is, aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast.

### **9. Kozijnen en aftimmerwerk**

De buitenkozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in kunststof voorzien van een fabrieksmatige aangebrachte coating/folie. Het voordeurkozijn en de voordeur wordt uitgevoerd in hout, tevens wordt het deurkozijn en de deur van de vrijstaande berging uitgevoerd in hout. De voordeur is voorzien van glasopening(en) en een brievenbus. De spouwlaten, stelkozijnen en dergelijke worden uitgevoerd in vurenhout. Dit alles geproduceerd onder de KOMO normen.

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen als genoemd in het Bouwbesluit. De cilinders van alle buitendeuren zijn gelijk sluitend.

De binnendeurkozijnen worden standaard uitgevoerd in stalen montagekozijnen met bovenlicht. De binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdek deuren.

De binnendeuren worden uitgevoerd als standaard vlakke opdekdeuren en worden voorzien van loopsloten met bijpassende krukken, vrij- / bezetsluiting in bad- en toiletruimte.

Scholtens biedt u de mogelijkheid om het type binnendeuren en beslag aan te passen middels de projectshowroom binnen het leveringsprogramma van de onderaannemer.

Het model alsmede de draairichting van de ramen en deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening.

Waar nodig worden in de woning diverse aftimmeringen aangebracht. Het aftimmerwerk wordt uitgevoerd met aftimmerlaten en waar nodig dicht gezet met gips en/of hout platen. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In verband met ventilatie worden geen stofdorpels toegepast.

Eventuele buitenbetimmeringen en panelen worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

### **10. Metaalwerken**

De volgende onderdelen zijn van metaal:

- Binnendeurkozijnen / met bovenlicht (behoudens de kozijnen op zolder), ten behoeve van opdekdeuren
- De elektrische badkamerradiator
- De ventilatie kanalen
- Eventuele waterslagen onder de kunststof kozijnen

- Eventueel constructief benodigde stalen onderdelen (zoals geveldragers, gevelankers etc.)

## **11. Beglazing en schilderwerk**

### *Beglazing*

- Triple isolatieglas (HR+++)<sup>1</sup> wordt toegepast in de buitenkozijnen, ramen, deuren en dakvensters in de uitwendige scheidingsconstructies
- Brute enkel draadglas in de bergingsdeur
- De beglazing in de kozijnen en / of puien worden conform het bouwbesluit uitgevoerd
- Niet doorzichtig enkel glas in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen. Op zolder worden de kozijnen uitgevoerd zonder bovenlicht of paneel.

### *Binnenschilderwerk*

Alle in het zicht komende aftimmeringen worden gegrond aangebracht exclusief schilderwerk. Spijker en schroefgaten worden niet afgewerkt. U dient deze verder zelf af te werken.

### *Buitenschilderwerk*

Het houten gevelkozijn t.p.v. de entreedeur en bergingstoegangsdeur incl. de deuren zelf worden in het werk of fabrieksmatig afgelakt.

### *Niet geschilderd worden*

- De zolder
- De binnenzijde van het houten kozijn van de voordeur
- De binnenzijde van de meterkast
- De binnen- en buitenzijde zijde van de berging met uitzondering van de houten gevelkozijnen
- De leidingen van de warmtepompinstallatie en overige installatie leidingen en onderdelen
- Trap wordt voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte water gedragen grondlaag. U dient deze zelf nog af te werken.

## **12. Daken**

### *Dakconstructie*

- De hellende dakconstructie van de woningen is samengesteld uit geïsoleerde dakelementen met een isolatie-waarde  $\geq R_c 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ , e.e.a. conform de BENG- en bouwbesluitberekeningen.
- Bovengenoemde dakelementen bij de hellende dakconstructie worden afgewerkt met dakplaten, welke daar waar zich geen slaapkamers bevinden niet worden afgewerkt.
- De platdakconstructie van de dakkapel/dakopbouw (indien van toepassing) is geïsoleerd.
- De platdakconstructie van de vrijstaande berging is ongeïsoleerd en wordt uitgevoerd als een houten balklaag met dakplaten.

### *Materiaalomschrijving dakbedekking*

- De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen.
- Het platte dak van de vrijstaande berging wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim.
- Het platte dak van de dakkapel/dakopbouw (indien van toepassing) wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

## **13. Goten en hemelwaterafvoeren**

De goten worden uitgevoerd in kunststof/polyester. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC en worden aangesloten op de riolering in de openbare weg.

#### **14. Trappen**

De trappen in de woningen worden uitgevoerd als vurenhouten trappen inclusief houten trapleuning met leuningdragers. In dichte uitvoering van de begane grond naar de verdieping en in open uitvoering van de verdieping naar de zolder.

#### **15. Vloer-, wand- en plafondafwerking**

##### *Vloerafwerking*

- De dekvloer in de woning is circa 6 á 7 cm dik op de begane grond en op de verdiepingen, behoudens daar waar vloertegels staan omschreven.
- De vloer van de berging wordt uitgevoerd in een prefab betonvloer zonder afwerklaag.
- Achter het knieschot wordt geen dekvloer aangebracht.
- U dient de vloer zelf nog te behandelen / egaliseren, voordat u deze van een afwerking kunt voorzien.
- In de dekvloer worden leidingen ten behoeve van de vloerverwarming opgenomen, u mag daarom absoluut niet spijkeren, schroeven en/of boren in de dekvloer.

##### *Wandafwerking*

- Alle wanden in de woning worden behang klaar gemaakt met uitzondering van; de betegelde wanden, de wanden voorzien van structuur spuitwerk, de meterkast en de knieschotten op zolder.
- Boven de betegelde wanden in het toilet wordt structuur spuitwerk aangebracht.
- De behangklare wanden dienen door u zelf nog verder afgewerkt te worden, voordat u deze van behang kunt voorzien.

##### *Plafondafwerking*

- De betonplafonds op de begane grond en 1e verdieping in de woningen zijn voorzien van structuur spuitwerk, behoudens de meterkast.
- De V-naden van de betonnen plafonds, naden in wanden ter plaatse van materiaalovergangen en aansluitingen wanden met plafond zijn gevoelig voor scheurvorming. Deze scheurvorming valt niet onder de garantie.
- De schuine wanden/plafonds in verblijfsruimten (indien van toepassing) worden voorzien van gipsplaten en worden behang klaar afgewerkt.
- De houten balklaag in de vrijstaande berging en de dak elementen op zolder worden verder niet afgewerkt.

#### **16. Tegelwerken**

- Voor de vloertegels van het toilet en de badkamer is er keuze uit diverse kleuren met de afmeting 60x60cm in volsteenverband. Ter plaatse van de deuren van toilet en badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast.
- Voor de wandtegels van het toilet en de badkamer is er keuze uit diverse kleuren met de afmeting 25x40cm in volsteenverband. In het toilet wordt tot een hoogte van circa 1,50 m boven de afgewerkte vloer betegeld en in de badkamer tot het plafond.
- De vloertegels ter plaatse van de douche-opstelruimte worden onder afschot aangelegd naar de douchegoot.
- Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststofhoekbeschermingsprofiel aangebracht.
- De voegen van de vloertegels worden niet strokend met de voegen van de wandtegels aangebracht.



- De aansluitingen van wand- en vloertegels en de verticale hoeken in de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met een plastisch blijvende kit in een standaard kleur.

De keuze voor kleur en afmeting van de tegels geldt voor zowel het toilet als de badkamer.

Scholtens biedt u de mogelijkheid om het standaard vloer- en wandtegels van uw sanitaire ruimten aan te passen middels de projectshowroom binnen het leveringsprogramma van de onderaannemer.

## **17. Sanitair**

In de aanneemsom van de woning is standaard badkamer- en toiletinrichting en afwerking opgenomen.

### *Algemeen:*

- Het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit;
- De kranen zijn van het fabricaat Grohe.

### *Toiletruimte*

- Wandcloset Geberit Icon diepspoeler met Rimfree en softclose closetzitting;
- Spoelbediening, Geberit Sigma20 met 2-toetsspoeltechniek;
- Fontein Icon met kraan, Eurostyle Cosmopolitan XS.

### *Badruimte*

- Enkele wastafel 60cm met meubel en 1 lade Geberit iCon hoogglans wit;
- Wastafelmengkraan Grohe Essence S-Size, chroom;
- Thermostatische douchemengkraan Grohtherm 800 Cosmopolitan inclusief Tempesta 100 doucheset met glijstang;
- Draingoot Easy Drain Multi 70cm;
- Douchewand;
- Wandcloset Geberit Icon diepspoeler met Rimfree en softclose closetzitting;
- Spoelbediening, Geberit Sigma20 met 2-toetsspoeltechniek;
- Elektrische handdoekenradiator, DRL Claudia ECOdesign met digitale thermostaat wit.

Scholtens biedt u de mogelijkheid om het sanitair aan te passen middels de projectshowroom binnen het leveringsprogramma van de onderaannemer.

Er bevinden zich vrije vloerverwarmingszones in de douchehoek.

## **18. Rioleringswerken**

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform landelijke en plaatselijke voorschriften. Het hemelwater en huishoudelijke afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Vanaf de diverse aansluitpunten in de woning worden de leidingen grotendeels in vloeren en schachten weggewerkt. Het geheel wordt vanuit de woning aangelegd tot aan de perceelgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Bij de badkamer wordt er een douchepijp WTW toegepast. De douchepijp

WTW is op de begane grond bereikbaar door middel van een demontabel paneel welke geschroefd is, gesitueerd in een schacht nabij de meterkast.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de aanneemsom begrepen.

### **19. Water- / broninstallatie**

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De koudwaterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing en wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

*Tappunten voor koud water:*

- spoelbak in de keuken (afgedopte leiding);
- vaatwasser in de keuken (afgedopte leiding);
- spoelinrichting closet in toilet en badruimte;
- fonteinbakje in de toiletruimte;
- wastafel(s) in de badruimte;
- douchemengkraan in de badruimte;
- warmwaterbereider in de technische ruimte op zolder\*;
- wasmachineaansluiting op zolder.

*Tappunten voor warm water:*

- spoelbak in de keuken (afgedopte aansluiting)*Indien van toepassing\**;
- wastafel(s) in de badruimte;
- douchemengkraan in badruimte.

\*Voor type Sonrisa: aangezien de warmwater bereider (warmtepomp) op zolder is gepositioneerd, is daarmee de afstand tot uw keuken (i.v.m. de 'extra' bouwlaag) langer. I.v.m. de mogelijk langere wachttijden tot het verkrijgen van warm water in de gaat de aannemer er vanuit dat u een close-in boiler of kokend-waterkraan (bijvoorbeeld Quooker) in uw keuken op neemt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden door SWK aangaande de tapwaterinstallatie.

Eisen tapwaterinstallatie conform SWK garantievoorwaarden.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van water zijn in de aanneemsom begrepen.

Indien er afgedopte waterleidingen in uw woning zijn opgenomen dient u deze spoedig na oplevering te voorzien van een kraan i.v.m. legionella gevaar.

### **20. Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de meterkast en verdeeld over verschillende groepen naar de diverse aansluitpunten volgens het centraaldozen systeem, conform verkooptekening. Het aantal groepen is afgestemd op de installatie die standaard wordt geleverd.

De volgende groepen worden daarnaast standaard geleverd:

- wasmachine;
- vaatwasser\*;
- warmtepomp- en bufferinstallatie;
- omvormer zonnepanelen (indien noodzakelijk);

- 
- kooktoestel, 2-fase\*.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangelegd voor:

*Keuken*

- oven / magnetron \*;
- close-in boiler\*.

*Zolder*

- wasdroger.

*Woonkamer en slaapkamer 1*

- twee loze leidingen t.b.v. televisie en data.

\* Voor de keukenapparatuur is ter indicatie de standaard keukenopstelling/positie aangegeven.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie met een beldrukker bij de woningtoegangsdeur. De buisleidingen van kunststof zijn in de wanden en vloeren weggewerkt met uitzondering van de berging, meterkast en zolder, waar het leidingwerk als opbouw wordt aangebracht. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in kunststof wit inbouw materiaal. Een uitzondering hierop kan zijn de prefab meterkast, bergingen en bij de opstelplaats voor de keuken, waar opbouw-materiaal kan worden toegepast. Aansluitpunten per ruimte, zoals aangegeven op de diverse plattegrondtekeningen van de woningen, kunnen in werkelijkheid iets afwijken

Tenzij anders vermeld op tekening, wordt voor elektramateriaal in de woning de volgende hoogten (circa) aangehouden:

- schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen 1050mm boven de vloer;
- wandcontactdozen 300mm boven de vloer;
- wandcontactdozen in de berging 1050mm boven de vloer;
- wandcontactdozen boven aanrecht 1250mm boven de vloer;
- inbouwdozen voor CAI- en telefoonaansluiting 300mm boven de vloer;
- wandcontactdoos wasmachine (op aparte groep) 900mm boven de vloer;
- loze leiding wasdroger (op aparte groep) 900mm boven de vloer;
- wandcontactdoos vaatwasmachine (op aparte groep), koelkast en kookgroep (perilex) 100mm boven de vloer;
- loze leiding oven en close-in keukenboiler 100mm boven de vloer;
- wandcontactdoos wasemkap (recirculatie) 2250mm boven de vloer;
- thermostaten 1500mm boven de vloer;
- CO2 sensor 1500mm boven de vloer.

De woning wordt op het elektriciteitsnet aangesloten en voorzien van 3x 25A aansluiting.

In de woning worden rookmelders, conform geldende regelgeving, aangesloten op het lichtnet en geplaatst (positie indicatief aangegeven op de plattegrond):

- in de hal;
- op de overloop, waar de slaapkamers zijn gesitueerd;
- op de zolder;
- verblijfsruimtes waar de vluchtroute doorheen loopt (*Indien van toepassing*).

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

## 21. PV-(zonne)panelen (indien noodzakelijk)

Om te voldoen aan de wettelijke BENG-eis is het mogelijk dat op het dak van uw woning een aantal panelen geplaatst moeten worden. Het aantal PV-(zonne)panelen, welke elektriciteit opwekken, is conform de uitkomst van de **BENG-berekening (zie toelichting hoofdstuk 2) en klimaatinstallateur**. Onder invloed van het daglicht gaat er een elektrische stroom lopen. De elektriciteit die de panelen opwekken, gaat via een omvormer en een normale stekker direct naar uw eigen elektriciteitsnet (deze omvormer wordt in de technische ruimte gemonteerd). Van daaruit is deze meteen te gebruiken in uw huishouden. U voorziet deels in uw eigen energiebehoefte en bent minder afhankelijk van energiebedrijven. Afhankelijk van de ligging, gekozen opties en berekening van de installateur kunnen de plaats, aantallen en afmetingen van de zonnepanelen afwijken van hetgeen op de gevelaanzichten staat aangegeven. De positie van de zonnepanelen wordt gedurende het project door de installateur bepaald.

U kunt geen aanspraak maken op btw teruggave namens aannemer.

## 22. Verwarmingsinstallatie

Met de warmtepomp wordt de woning en ook het kraan(tap)water verwarmd. Daarnaast kan de warmtepomp (afhankelijk van de pomp) in de zomer ook koeling leveren, welke de temperatuur in de woning enkele graden kan verlagen t.o.v. de buitentemperatuur. Let op: het betreft hier geen airco of klimaat behandeling systeem. Het warmtepompsysteem bestaat uit drie onderdelen, te weten een bron onder de woning, een warmtepomp en een boilervat om over voldoende warm kraanwater te beschikken. De warmtepomp en boiler staan in de technische ruimte, de bron is aangebracht onder de woning. Deze installatie vervangt de traditionele CV-ketel.

Voor de instandhouding van het klimaatsysteem is het benodigd om een onderhoudscontract af te sluiten voor minimaal 5 jaar. Dit kan in de vorm van een éénmalige afkoopsom of maandelijkse betaling voor een periode van 60 maanden.

De capaciteit (bruto) van het boiler- en buffervat is afhankelijk van de uitvoering van de woning en wordt in het meer- en minderwerk verrekend. Standaard wordt de woning uitgerust met een boiler- en buffervat met onderstaande capaciteit:

Type Esperance:	150 liter
Type Aque:	150 liter
Type Sonrisa:	200 liter

De woning wordt uitgerust met vloerverwarming in de woonkamer/keuken, in de slaapkamers, badkamer en op zolder. Naast een efficiënte manier van verwarmen, heeft vloerverwarming naast het hoge comfort als bijkomend voordeel dat de luchtbewegingen in uw woning wordt beperkt, waardoor er minder stof-beweging is. Voor de juiste en optimale werking van uw vloerverwarming in combinatie met een bepaalde vloerbedekking, met een maximale warmte weerstand van 0,09 m<sup>2</sup> K/W, kan uw vloerenleverancier u hier verder over informeren.

De gehele verwarming en koeling van de woning wordt geregeld middels thermostaten. De thermostaat in de woonkamer dient als hoofdbediening. De thermostaten in de slaapkamers en badkamer kunnen de vertrekken separaat bedienen.

Let op: het is niet mogelijk tegelijkertijd binnen de woning het systeem zowel te laten koelen als verwarmen.

In het kader van legionellapreventie bevinden zich in de woning zogenaamde vrije zones, in deze zones is beperkte vloerverwarming aanwezig, zoals bij de standaard keuken opstelling en bij de douchehoek. Dit is in verband met de aanwezige waterleidingen in de constructievloer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten met een buitentemperatuur van ca. -10 °C en een opwarmtijd van minimaal 2 uur:

- Hal 18°C
- Toilet 18°C
- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Slaapkamers 22°C
- Badkamer 22°C
- Inpandige berging (indien van toepassing) 15°C

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de garantienormen. De vloerverwarming zorgt dat de ruimtetemperatuur gehaald wordt. Doordat de woningen goed geïsoleerd zijn, is er geen continue warmtevraag en staat de vloerverwarming niet continu aan. Dit betekent dat de vloer niet altijd warm aanvoelt.

De vloerverwarmingsverdeler(s) is/zijn voorzien van een omkasting, tenzij deze in een technische ruimte zijn gesitueerd.

Eisen verwarmingsinstallatie conform SWK garantievoorwaarden.

### **23. Ventilatievoorzieningen**

De woning is voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatie toe- en afvoersysteem en een ventilatorunit met hoog rendement warmteterugwinning (WTW).

De ventilatorunit wordt in de technische ruimte op zolder opgesteld. Vanaf de ventilatorunit worden luchttoevoerkanalen aangebracht tot in de woonkamer en slaapkamers. De luchtafvoerkanalen worden aangebracht in de keuken, toiletruimten en badruimten.

De kanalen worden in de ruimten voorzien van toevoerrozetten en afvoerrozetten.

Op plaatsen waar het niet mogelijk is om een kanaal in de vloer aan te brengen wordt het kanaal aan de bovengelegen vloer in een verlaagd plafond / koof aangebracht.

Afhankelijk van de afmetingen van de ruimten zijn één of meerdere luchttoevoerroosters, afvoerroosters en/of rozetten noodzakelijk. Posities en aantallen kunnen afwijken van hetgeen op de verkooptekening is weergegeven.

De hoofdbediening van de mechanische ventilatie box met diverse standen hangt naast de thermostaat in de woonkamer. De mechanische ventilatie is uitgevoerd met een CO2 sensor, deze zal geplaatst worden c.q. waarden meten in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Ook wordt er een vochtsensor voorzien. Deze meet continu de vochtigheid in de afgevoerde lucht en vergelijkt deze met de opgeslagen metingen van de laatste minuten. Indien er een aanzienlijke verhoging van de luchtvochtigheid vastgesteld wordt, zal de ventilator automatisch harder gaan draaien.

De volgende ruimten ventileren op natuurlijke wijze:

- prefab meterkast
- berging

- 
- gevelconstructie

Zoals bovenstaand gemeld wordt uw woning voorzien van een gebalanceerd (WTW)ventilatiesysteem, daarom adviseren wij u ter voorkoming van onbalans in het systeem om een recirculatiekap toe te passen.

Eisen ventilatie en installatiegeluid conform SWK garantievoorwaarden.

#### **24. Aansluiting water en elektra**

De aansluitingen voor elektra en water worden door de regionale netbeheerder verzorgd. Koper dient direct na oplevering een contract bij een energieleverancier af te sluiten, om afsluiting bij de netbeheerder te voorkomen. Daarnaast verzorgen ook Ziggo en Reggefiber, voor aansluiting tot in de meterkast. De aansluiting op het glasvezelnet of kabelnet (het abonnement) dient u zelf aan te vragen. De kosten hiervoor zijn niet in de aannemingsovereenkomst begrepen.

#### **25. Keukeninrichting**

In de woning is geen keuken opgenomen. Op de verkoop-contracttekening is ter indicatie de standaard keukenopstelling/positie aangegeven, welke zich in een vloerverwarming vrije zone bevindt. De keukeninstallatie is standaard voorzien van de navolgende aansluitpunten (hoogtes conform tekening en hoofdstuk 20):

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast (exclusief wateraansluiting);
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een afzuigkap (recirculatiekap);
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachine;
- een loze leiding t.b.v. een oven / magnetron;
- een perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken;
- een loze leiding t.b.v. een boiler / kokend watersysteem;
- een afvoer, warm- en koudwateraansluiting voor een enkele spoelbak (afgedopt);
- een koudwateraansluiting voor een vaatwasmachine en een afvoer aangesloten op de afvoer van de spoelbak;
- twee dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad t.b.v. huishoudelijk gebruik (zie verkooptekening).

Wijzigingen keuken:

Het wijzigen van de indeling of de locatie van de keuken is mogelijk, echter slechts binnen de randvoorwaarden. Een eventuele uitbreiding van de basis installatie, voortkomend uit een door u aangeleverde tekening, worden als meerwerk aan u geoffreerd. De aangeleverde tekening moet aan een aantal vereisten voldoen. Informeer hiernaar bij de kopersbegeleider. Voor het verwerken van wijzigingen worden kosten in rekening gebracht. Kunt of wilt u bij de sluitingsdatum (zoals na aankoop opgegeven door de kopersbegeleider) geen installatietekening voor uw keuken overleggen, dan zullen de aansluitpunten worden aangebracht conform de basis keukeninstallatie. Eventuele aanpassingen zullen dan, na oplevering, in eigen beheer moeten plaatsvinden.

In geval van een arcering van een keuken (deels) als een eiland (in plaats van tegen een wand) geldt: aansluitpunten worden aangevoerd vanuit de vloer.

#### **26. Bestratingen en tuininrichting**

Er wordt een pad van staptegels naar de voordeur aangelegd, welke in een zandcunet aangebracht worden. De bestrating voor uw twee parkeerplaatsen op het achtererf, welke in stand gehouden

dienen te blijven, wordt meegenomen tijdens de bouw. De tuinen worden vlak afgewerkt met de aanwezige grond.

## **27. Kleurenschema**

Zie bijlage 1 voor de kleur- en materialenstaat van de rijwoningen.

Eventuele kleurwijzigingen zijn aan de ondernemer voorbehouden. RAL-kleuren kunnen afwijken in verband met het verschillende materiaalgebruik. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

## **28. Meerwerk opties**

Er is voor u met veel zorg en aandacht een meerwerk optielijst voor uw woning samengesteld. Uw gekozen meerwerk opties dienen wel getoetst te worden aan de BENG eisen. Het kan zijn dat een combinatie van gekozen opties, in relatie tot uw woning (denk aan ligging tot de zon), er voor zorgt dat de BENG niet meer voldoet.

Buiten de standaard opties om, is het niet mogelijk om andere opties te kiezen. U bent vrij om dit na oplevering zelf aan te passen aan uw woning. Let er daarbij wel op dat garanties eventueel kunnen komen te vervallen.

## **29. Oplevering**

Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd. Ongeveer twee á drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees er attent op dat op die datum ook alle facturen voldaan zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan uw bank verstrekt. Bij de 'oplevering' bent u en een vertegenwoordiger van Scholtens aanwezig. Daarnaast kan het raadzaam zijn om hierbij een deskundige uit te nodigen, bijvoorbeeld iemand van Vereniging Eigen Huis.

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

De aannemer verzekert de woning gedurende de bouw overeenkomstig SWK voorschriften. Op de dag dat uw woning wordt opgeleverd gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op u, de verkrijger. De aannemer raadt u aan deze verzekeringen één dag voor oplevering in te laten gaan.

Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u aan derden. De aannemer raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen, keuken en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in uw woning zijn ingemeten.

Indien u kiest voor minderwerk of om de badkamer en/of toiletruimte casco te laten opleveren (zonder inrichting), wordt er onder andere niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van uw woning, hier alsnog aan wordt voldaan. U zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van SWK.

De aannemer vrijwaart zich van elke aansprakelijkheid die ten gevolge van het minderwerk en/of casco opleveren op kunnen treden.

Tijdens de bouw van de woning wordt er veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en het storten van de betonvloeren. Om dit 'bouwvocht' uit uw woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en in het begin de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Voor de verwarming zal hiervoor een instructie worden overgedragen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het stucwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering ontvangt u een opleverdossier met de instructie over het juist ventileren van uw woning.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden en vertandingen krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Uw woning vraagt onderhoud. Indien bij eventuele schademeldingen blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Wij verwijzen u voor de onderhoudsvoorschriften naar het opleverdossier, dat verkrijger bij de oplevering beschikbaar gesteld krijgt.

### **30. Consumentendossier**

Naar verwachting treedt per 1 januari 2023 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De Wkb bepaald dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW (dat waarschijnlijk ook per 1 januari 2023 in werking treedt) zal de ondernemer aan de verkrijger, indien de wet van kracht is, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier verstrekken met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige (koop-/) aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud)
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Handleidingen en onderhoudsadviezen (toegepaste materialen en onderdelen)
4. Revisietekeningen (per woningtype, excl. koperswijzigingen):
  - buitenriolering
  - elektra
  - loodgieter
  - verwarming
  - ventilatiesysteem
  - PV-panelen
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Verfadvies buitenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)
8. Verkooptekeningen (als genoemd in aannemingsovereenkomst):
  - situatietekening
  - woning
  - berging
9. Technische Omschrijving (als genoemd in aannemingsovereenkomst)
10. Kleur- en materiaalstaat (als genoemd in aannemingsovereenkomst)



---

## Omschrijving koopproces:

Is uw interesse gewekt? Onderstaand geven wij u een overzicht van belangrijke zaken rond het koopproces.

### Optie

Indien u van plan bent een woning te kopen en u wilt nog enige dagen bedenktijd hebben, dan kunt u een optie nemen. De woning wordt dan een bepaalde tijd voor u gereserveerd.

### Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Na het besluit tot koop, wordt overgegaan tot het tekenen van de koop-en aannemingsovereenkomst. Hierbij gaan de koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich verplicht tot het betalen van de koopprijs en waarbij de verkoper zich verplicht tot levering van de bouwrijpe grond. Koper is daarnaast verplicht een aannemingsovereenkomst te sluiten met de aannemer voor de bouw van de woning. Deze overeenkomsten vormen tezamen een onverbrekelijk geheel.

Nadat u deze koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend, ontvangt u een kopie van de overeenkomsten die respectievelijk mede zijn ondertekend door de verkoper en de aannemer. De originele akte, dus het door beide partijen ondertekende exemplaar, wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

### Notarieel Transport

Bij het notarieel transport wordt het eigendom van de grond overgedragen. Dit geschiedt door middel van een "akte van levering". De uiterste datum van dit transport wordt in de koopovereenkomst bepaald. Vaak worden er op deze transportdatum twee akten getekend:

- Leveringsakte, akte betreffende de levering van bouwrijpe grond;
- Hypotheekakte, akte betreffende het afsluiten van een hypotheek met uw geldverstrekker.

Ruim voor de datum van het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening. Op deze afrekening treft u de totaal verschuldigde kosten voor de levering van de grondsom.

### Financiering van de woning

Wanneer de leverings- en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd bij de notaris, betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in uw koop- en aannemingsovereenkomst staat omschreven. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de rente vervaldatum de overeengekomen bouwrente berekend, die bij het notarieel transport met u wordt verrekend, zoals hierboven omschreven. Telkens wanneer de bouw zover gevorderd is dat er een volgende termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling of indien de leverings- en de hypotheekakte nog niet gepasseerd zijn, ontvangt u een melding dat er een termijn vervalt.

### Betaling van de facturen na notarieel transport

Telkens als de bouw zover gevorderd is, dat er een volgende termijn is vervallen, ontvangt u van ons hiervan een factuur in tweevoud. De kopiefactuur kunt u, voorzien van uw akkoord, zenden naar uw geldverstrekker, die voor betaling zorg zal dragen.

### Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van onze woningen is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gemeoid gaan met het aankopen van een eigen woning, in de koopsom zijn begrepen:

- Grond;
- Bouwkosten;
- Architect- en constructeurhonorarium;

- 
- Notariskosten, behoudens hypotheekakte;
  - Makelaarscourtage/verkoopkosten;
  - Gemeentelijke leges;
  - Kadastrale uitmeting;
  - Omgevingsvergunning;
  - Aansluitkosten van water, elektra en riolering;
  - BTW (thans 21%, eventuele verhogingen/verlagingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

Eventuele bijkomende kosten, welke niet in de koopsom zijn begrepen:

- De (bouw)rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheek akte.
- De afsluitkosten van de geldverstrekker (hypotheekkosten).

### **Belasting- en financiële aspecten**

De belastingdienst speelt een zeer belangrijke rol bij het eigen woningbezit. Alle kosten, verbandhoudend met de financiering van uw woning, zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Wij noemen onder andere de hypotheekrente (ook tijdens de bouw) en kosten voor de verkrijging van de hypotheek. Deze aftrekbaarheid wordt bij een stijgend inkomen steeds interessanter.

Het is in veel gevallen mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. Dan dient u bij de Belastingdienst een beschikking tot vermindering loonbelasting aan te vragen, c.q. een voorlopige teruggaaf.

### **SWK Garantie en waarborgregeling**

De woningen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Als u een woning met SWK garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: Door de afgifte van het SWK waarborgcertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De teksten van de koop- en aannemingsovereenkomst zijn in overeenstemming met het model van het SWK; u beschikt dus over een veilig contract. U blijft nooit met een onafgebouwde woning zitten wanneer tijdens de bouw iets mis zou gaan. Tevens biedt het SWK een financieel waarborg voor de afwikkeling van de gebreken aan de woning na oplevering.

---

## **Bouwproces**

### **Begeleiding en wijzigingen tijdens de bouw**

Gedurende het gehele verkooptraject en bouwproces is de kopersbegeleider van Scholtens uw persoonlijke aanspreekpunt. Het gehele proces van koop tot aan oplevering zullen wij digitaal met u communiceren middels HOOMCTRL, wij streven er naar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. Als koper kunt u online, via HOOMCTRL contact opnemen met uw kopersbegeleider. Die staat u graag te woord! Hij/zij zal u via HOOMCTRL regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld nieuwsbrieven of nieuwtjes, een kopers- informatieavond en kijkmiddagen op de bouwplaats.

Uw keuzes betreffende de opties kunt u in HOOMCTRL kenbaar maken. VOF Rozenbuurt heeft het recht uw aanvullende wijzigingen en/of wensen te weigeren, bijvoorbeeld als deze voortgang van het werk belemmeren of niet binnen de omgevingsvergunning vallen. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper moeten voldoen aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Wijzigingen worden na aankoop aan u geoffereerd.

Tijdens de bouw zullen er verschillende momenten worden ingepland om de woning te bezichtigen.

### **Opleveringsprognose**

De bouwtijd van uw woning bedraagt 350 werkbare werkdagen. Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven. Dit is de globale datum waarop uw woning voor bewoning gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van woningen veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd en dergelijke. U zult begrijpen, dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose van de oplevering. Tenminste drie weken vóór de oplevering ontvangt u van ons schriftelijk bericht inzake de definitieve datum van oplevering.

### **Opleveringsprocedure**

Enige tijd voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om uw woning te bezichtigen en te beoordelen. Tijdens deze bezichtiging zal de kopersbegeleider aanwezig zijn om vragen te beantwoorden en uw eventuele opmerkingen te noteren. Wij zullen reageren op de vragen en indien nodig de opmerkingen verwerken.

Op de dag van de oplevering kunt u een half uur eerder de woning in om in alle rust de woning te bezichtigen. Daarna maakt de bouwbegeleider samen met u een ronde door de woning. Indien er hierbij onvolkomenheden worden geconstateerd, worden deze genoteerd in het proces verbaal van oplevering. Dit proces verbaal wordt door zowel de bouwbegeleider als door u voor akkoord van de beschreven punten ondertekend.

Het is van belang dat alle gegronde en zichtbare onvolkomenheden worden genoteerd op het proces verbaal van oplevering. Na de oplevering worden zichtbare gebreken niet meer gehonoreerd, omdat niet meer aan te tonen is of de bouwondernemer of u (en/of door u ingeschakelde ondernemers) deze schade of gebreken hebben veroorzaakt. Verborgene gebreken zullen uiteraard wel worden gehonoreerd.

### **Sleuteloverhandiging**

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en het bovengenoemde proces verbaal van oplevering heeft getekend, ontvangt u de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de

---

sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Op dat moment vindt dan ook de feitelijke overdracht van de woning plaats.

Indien nodig verzoeken wij u om één sleutel te behouden, zodat wij onvolkomenheden in de woning kunnen oplossen zonder dat u daarvoor aanwezig hoeft te zijn. Uiteraard maken we hiervoor wel van te voren een afspraak.

De genoteerde onvolkomenheden op het proces verbaal van oplevering zullen dan conform de termijn in de opleveringsregeling verholpen worden. Als alle genoemde punten zijn verholpen dient dit proces verbaal van oplevering wederom voor akkoord te worden ondertekend, de zogenaamde tweede handtekening.

#### **Einde onderhoudstermijn**

Wanneer u de woning enige tijd heeft bewoond kunnen zich gebruiksgebreken voordoen, bijvoorbeeld het klemmen van ramen of deuren. Wij verzoeken u deze gebreken op een lijstje bij te houden. Aan het einde van de onderhoudstermijn, drie maanden na de oplevering, wordt er een afspraak met u gemaakt voor de zogenoemde nacontrole. Onze bouwbegeleider komt dan bij u langs om uw lijstje met u te bespreken. Indien nodig wordt er een lijst opgesteld, welke ter goedkeuring en bij afhandeling van de punten voor akkoord wordt getekend.

---

### Voorbehoud

- A. Deze Technische Omschrijving maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst die u met uw contractspartij Scholtens Bouw Wognum B.V. sluit.
- B. De verkoopdocumentatie is aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze Technische Omschrijving bekend waren. Ondanks dat deze Technische Omschrijving nauwkeurig en met zorg is samengesteld kunnen wij niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele druk- en zetfouten.
- C. Maatvoering op de verkooptekeningen zijn indicatief. Hierin kunnen geringe afwijkingen ontstaan. De aangegeven maten zijn tussen de wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met enige afwerking op wanden en vloer, waardoor in werkelijkheid geringe afwijkingen mogelijk zijn. Aan de maatvoering in de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- D. Alle op verkooptekening aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats en afmeting kunnen in werkelijkheid afwijken.
- E. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen / wijzigingen van de overheden of nutsbedrijven en ten aanzien van maatafwijkingen. De genoemde maten en oppervlakten zijn dan ook circa maten.
- F. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening (schade) vergoeding. Bij tegenstrijdigheden in de brochure is de geschreven Technische Omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden tussen erratum en de overige inhoud van de brochure is het erratum bindend.
- G. Indien de woning gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.
- H. De gebruikte foto's en artist-impressions zijn slechts als illustratie bedoeld om een idee te geven hoe het huis er uit kan zien. Aan de foto's en artist impressions kunnen geen rechten aan ontleend worden. Het meubilair als interieursuggestie, de keuken en elektrische apparatuur in de tekeningen en impressies worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de omschrijving.
- I. Bij tegenstrijdigheden van de perspectieven en de overige inhoud van de brochure, zijn de verkoopstukken bindend.
- J. Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de Technische Omschrijving, is de Technische Omschrijving bindend.

Voor akkoord koper:

.....

Voor akkoord verkoper:

Scholtens Bouw Wognum B.V.

Naam: \_\_\_\_\_

Koper bouwnr.: \_\_\_\_\_