ERF VAN ALEWIJK

BEERZERVELD

# Kopersinformatie

NIKKELS

**ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN**

In deze algemene kopers informatie staat onder andere informatie met betrekking tot de aankoop, de bouw en de oplevering van uw woning. Het geeft u inzicht in allerlei administratieve uitgangspunten, beoordelingscriteria en bepalingen die voor u van belang zijn bij de bouw van uw woning. Deze informatie geeft op veel mogelijke vragen antwoord en maakt onderdeel uit van de contractstukken.

Inhoudsopgave;


1. Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)
2. Koopovereenkomst
3. Aannemingsovereenkomst
4. Woningborg garantie- en waarborgregeling
5. Bedenktijd
6. Contractstukken
7. Opschortende voorwaarden
8. Notaris/notariële akte
9. Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw
10. Gemeentelijke bepalingen/kwalitatieve verplichtingen
11. Situatietekening
12. Bouwkavel
13. Technische omschrijving en verkooptekeningen
14. Wijzigingen tijdens de bouw
15. Uitvoeringsduur/start bouw
16. Besluit bouwwerken leefomgeving
17. Krijtstreepmethode
18. Veiligheid
19. Milieu
20. Duurzaam waterbeheer
21. BENG
22. PV-installatie
23. Levering energie-/aansluitkosten
24. Koperwensen en wijzigingen
25. HomeDNA
26. Bouwvolgorde en bouwbezoek
27. Beoordelingsrichtlijnen
28. Oplevering en sleuteloverdracht
29. Opschortingsrecht
30. Verzekering
31. Onderhoudstermijn
32. Van toepassing zijnde voorschriften
33. Afbouwzekerheid en herstelwaarborg

**1. Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)**

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grondkosten;
- de notariskosten levering grond;
- honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
- de bouwkosten;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water, elektra en rioolleidingen;
- kosten Woningborg;
- 21% BTW.

De koopsommen zijn exclusief:

- de rente over de grondkosten na peildatum, welke is vastgelegd in de overeenkomst;
- de rente over de vervallen termijnen na de start van de bouw.

Daarnaast dient u rekening te houden met:

- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van de telefoon, internet, CAI e.d.;
- het leveren en plaatsen van losse kasten, vloerbedekking, bestratingen, tuinaanleg e.d.

De met u overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van Nikkels bouwbedrijf.

**2. Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen u en de verkoper, veelal een projectontwikkelaar. Met het sluiten van de koopovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en de projectontwikkelaar vastgelegd.
Bij definitieve koop krijgt u vooraf aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken ter controle van de makelaar, waaronder dus de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst met bijlagen toegestuurd. Na uw akkoord op de conceptovereenkomsten kunnen de overeenkomsten worden ondertekend. Nadat alle partijen de overeenkomsten hebben ondertekend, ontvangen alle partijen en de notaris een exemplaar.

**3. Aannemingsovereenkomst**

De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de woning en wordt gesloten tussen u en Nikkels bouwbedrijf bv. Zodra u besluit om te kopen wordt de aannemingsovereenkomst, volgens de uitgave die is opgesteld door Woningborg, opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel u als koper als die van Nikkels bouwbedrijf vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat Nikkels bouwbedrijf aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

**4. Woningborg Garantie- en waarborgregeling**

*Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?*
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na de oplevering. Het certificaat wordt na algehele planacceptatie uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

*Woningborg: geeft u meer zekerheid*
Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook wordt het concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Bij de koop van uw woning is de Woningborg Garantie– en waarborgregeling van toepassing. Bij het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u de 'Woningborg garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen' digitaal via HomeDNA. De garantie gaat 3 maand na de oplevering in, dus na de onderhoudstermijn overeenkomstig de hiervoor genoemde voorwaarden.

*Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?*
Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! Het Woningborg-certificaat ontvangt u rechtstreeks van Woningborg na de algehele planacceptatie. Het certificaat wordt alleen aan u verzonden en wordt eenmalig uitgegeven. Bewaar het Woningborg-certificaat daarom zorgvuldig.

*Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?*
Onderdelen die niet door of via Nikkels bouwbedrijf worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Het door Nikkels bouwbedrijf bv eventueel bouw- en woonrijp maken of saneren van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige (groen en hekwerk) voorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.

*Voorrang Woningborg-bepalingen*
Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 5. Bedenktijd
Gedurende één kalenderweek, na de ontvangst van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten door u, heeft u het recht de koop- en de aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## 6. Contractstukken
Alleen de verkooptekeningen, de technische omschrijving en algemene kopersinformatie vormen, naast de Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting bij de (koop-)aannemingsovereenkomst en de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw met de bijbehorende Bijlage A, de contractstukken tussen koper en verkoper. Alle overige stukken, zoals de sfeerbrochure en de website, maken daar geen onderdeel van uit. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De getoonde illustraties, situatietekeningen, sfeerplattegronden en inrichting van het openbaar gebied in de brochure en op de website geven een impressie van het project weer. De artist impressies en ingerichte plattegronden zijn een vrije interpretatie van de illustrator. Deze wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de verkooptekeningen en de technische omschrijving.
De woningen worden gebouwd overeenkomstig de verkooptekening en technische omschrijving. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld maar deze kunnen in werkelijkheid vanwege verschillende redenen gering afwijken. In werkelijkheid kunnen afwijkingen vanwege bouwwijze, constructie en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hieraan rechten verbonden kunnen worden.

## 7. Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen, nadat aan bepaalde 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. Wij wijzen u er nadrukkelijk op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals het verkopen van uw huidige woning) aan te gaan.

## 8. Notaris/Notariële akte

De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van levering) en als u wenst ook de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden ontvangt u van de notaris een uitnodiging.
Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u zelf (tijdig) aan de notaris moet overmaken.
Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.
Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de grond en woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

## 9. Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen vervallen naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Nikkels bouwbedrijf uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

## 10. Gemeentelijke bepalingen/Kwalitatieve verplichtingen

De woningen worden verkocht volgens gemeentelijke voorwaarden en met een aantal zogenaamde kwalitatieve verlichtingen. Deze zijn er onder meer op gericht om te waarborgen dat de aangebrachte groenvoorzieningen die van belang zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving worden onderhouden en in stand worden gehouden. In de koop- en/of de aannemingsovereenkomst, of eraan gehecht zal een omschrijving worden gegeven van de bepalingen welke uiteindelijk in de leveringsakte zullen worden opgenomen. De voorwaarden zijn, bijvoorbeeld:

- de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen door de koper zelf te worden aangelegd en gehandhaafd;
- standaard aangebrachte erfafscheidingen o.a. beukhagen en beplantingen dienen door koper gehandhaafd te worden.

## 11. Situatietekening

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Echter, deze nummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Wij adviseren u om ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waar te nemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de verkoper/Nikkels bouwbedrijf geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De verkoper/Nikkels bouwbedrijf aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.

**12. Bouwkavel**

De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkaveling plan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen.

Nikkels bouwbedrijf en andere belanghebbenden hebben het recht om tijdens de bouw op de bouwkavel de nodige opslagloodsen, keten en reclameborden te plaatsen.

**13. Technische omschrijving en verkooptekeningen**

De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan.
De plaats en het aantal van de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.
Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'.
De eventueel toegevoegde kopersopties/varianten op tekening zijn informatief en worden niet nader omschreven. Zij kunnen in de sfeer van meer- en minderwerk gerealiseerd worden en behoren niet tot de contractstukken.

Op de verkooptekeningen kunnen diverse arceringen zijn aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels worden aangebracht.
Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.
De op de tekening ingeschreven maten zijn circa-maten in centimeters. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. Daar waar in de technische omschrijving en/of op tekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde versie bedoeld.

**14. Wijzigingen tijdens de bouw**

Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van constructieve aard, overheid, nutsbedrijven en/of Woningborg. Nikkels bouwbedrijf bv is gerechtigd tijdens de bouw en afbouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen bij voorkeur schriftelijk aan u worden gemeld en geven aan geen der partijen enig recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

**15. Uitvoeringsduur/start bouw**

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum dat met de bouw (grondwerk) is gestart.

## 16. Besluit bouwwerken leefomgeving

Dit project wordt gerealiseerd volgens de geldende eisen en regelingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden de vertrekken anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Besluit bouwwerken leefomgeving niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, 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 hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.
Om het voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Besluit bouwwerken leefomgeving niet in deze tekst te hanteren.

## 17. Krijtstreepmethode

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte reken technisch in te perken. Daarmee wordt er zoals bijvoorbeeld bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding.
De krijtstreepmethode die mogelijk ook in dit project is toegepast is een door het Besluit bouwwerken leefomgeving toegestane rekenmethode. Hier kan indien gewenst verdere informatie over verstrekt worden of en waar deze methode is toegepast.

## 18. Veiligheid

Binnen dit totale project wordt extra aandacht besteed aan de veiligheid in de ruimste zin van het woord. Voor wat de sociale veiligheid betreft is daar waar mogelijk aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Voor wat de woning betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk voldoet aan de basisnorm “Weerstandsklasse II”. Ook worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht, zoals op de tekeningen aangegeven. Wanneer u later zelf verbouwingen/aanpassingen aan uw woning doorvoert, adviseren wij u rekening te houden met de normen die hiervoor gelden.

## 19. Milieu

Ingevolge de voorschriften van de Rijksoverheid is er een onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van de bodem. Daaruit is gebleken dat de bodemgesteldheid, op basis van de nu gehanteerde wettelijke waarden, van dien aard is dat er geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van de bouwplannen (c.q. het levert geen gevaar op voor de volksgezondheid).

## 20. Duurzaam waterbeheer

Tot voor kort verdwenen er per huishouden honderden liters regenwater via de regenpijp (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater werd dan vermengd met het vuile water. Dit was en is niet gewenst omdat regenwater niet gezuiverd hoeft te worden. Door een flinke regenbui kan het riool overbelast raken en hierdoor overlopen waardoor straten blank komen te staan. Om dit te voorkomen wordt het hemelwater afgekoppeld van het vuilwaterriool. Zo komt het regenwater dat valt op daken en verhardingen niet onnodig in het riool en rioolwaterzuivering terecht maar direct op eigen terrein, sloot, wadi of andere oppervlaktewater.

Om het verzamelde regenwater zo schoon mogelijk te houden, is medewerking van de bewoners hard nodig. Zwerfvuil, hondenpoep, zeepsop en andere niet milieuvriendelijke stoffen mogen niet op straat of in het groen terecht komen. Auto wassen dient niet op de oprit of op straat te gebeuren maar in een autowasstraat. Olie en koelvloeistof zijn zeer verontreinigende stoffen en dienen bij het klein chemisch afval gedeponeerd te worden. Zeep en chloor zijn milieuonvriendelijke schoonmaakmiddelen die beter vervangen kunnen worden door milieuvriendelijke alternatieven. Zwerfafval leidt tot verstopping van de afvoergoten, dit wordt voorkomen door rommel in de afvalbak te gooien. Vuurwerkresten bevatten kruit en chemische stoffen. Snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur

## 21. BENG

BENG staat voor **Bijna – Energie – Neutraal - Gebouw**. Nieuwbouwwoningen en appartementen dienen volgens de wet (Besluit bouwwerken leefomgeving) in Nederland te voldoen aan de BENG-Eisen en hiermee bijna-energieneutraal te zijn.
Voor meer info zie de toelichting op de website van RVO Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Energieprestatie - BENG (rvo.nl)

## 22. PV-installatie

PV-zonnepanelen = Photovoltaic panelen. Indien er een PV-installatie op de woning aanwezig is zijn deze gebaseerd op de benodigde aantal PV-panelen volgens de BENG-berekening die vereist is volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.
Hierbij is gekeken naar de projectmatige opzet, de oriëntatie, het legpatroon en de grote belemmeringen op eigen perceel zoals die genoemd zijn in de BENG-berekening. Gebouwen en/of bomen buiten uw perceel hebben mogelijk wel invloed op de daadwerkelijke opbrengst maar worden niet meegenomen in de BENG-berekening. Er wordt nadrukkelijk **niet gekeken naar de meest optimale opbrengst** van elk individueel paneel of het paneelvlak.

## 23. Levering energie-/aansluitkosten

De aansluitkosten van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de Nikkels bouwbedrijf.
De individuele aansluiting van de telefoon, internet en CAI moeten door u als koper zelf worden aangevraagd en de (aansluit)kosten hiervan zijn ook voor u.
Nikkels bouwbedrijf zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is.

Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument het recht en de plicht om zelf een leverancier te kiezen. Als koper bent u bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Dit dient tijdig te gebeuren anders zal de levering van energie kort na de oplevering worden stopgezet.
De netbeheerder draagt zorg voor de instandhouding van het energienet. Het elektriciteitsnet raakt op steeds meer plekken vol door de toenemende vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van zonne- en windenergie.
Op diverse plaatsen in het land betekenen de capaciteitsproblemen dat er geen of onvoldoende ruimte is om opgewekte energie terug te kunnen leveren en die vervolgens via de rekening van de energieleverancier dan weer verrekend/gesaldeerd wordt.
Nikkels bouwbedrijf heeft geen invloed op de terugleverbaarheid en om die reden worden er ook geen aansprakelijkheden aanvaard als teruglevering van opgewekte energie van de zonnepanelen niet, nog niet of niet meer mogelijk is. Het advies is om tijdig te informeren bij de netwerkbeheerder of energieleverancier naar de (on)mogelijkheden om zo vervelende verrassingen te voorkomen.

## 24. Koperwensen en wijzigingen

Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Hier is op voorhand al door de architect naar gekeken en zijn er in verband met het ontwerp en huidige regelgeving op beperkte schaal wijzigingen mogelijk.

## 25. homeDNA

In dit project maken wij gebruik van het digitale woningdossier van homeDNA.nl. Dit biedt u als koper een persoonlijk digitaal woningdossier en een mogelijkheid voor communicatie met uw koperbegeleider. Voor het opnemen van uw gegevens dient u, met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, toestemming te verlenen in de aannemingsovereenkomst. Nadat u de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen per mail een gegenereerd wachtwoord waarmee u kunt inloggen. U kunt daarna een persoonlijk wachtwoord aanmaken in uw profiel.

In uw woningdossier staan belangrijke stukken zoals informatiebrieven, wooninformatie, contracten, bijlagen bij de koop- en aannemingsovereenkomst, offertes, opdrachtbevestigingen alsook de termijnfacturen. Ook wordt u automatisch geattendeerd op aankomende deadlines.

## 26. Bouwvolgorde en bouwbezoek

De bouwvolgorde bij de uitvoering wordt door Nikkels bouwbedrijf bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen. Over de bouwvolgorde wordt u op de hoogte gebracht.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende het bouwproces worden een aantal kijkmomenten georganiseerd waarover u nog nader wordt geïnformeerd. Verder zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouw niet toegestaan.

**27. Beoordelingsrichtlijnen**

Het bouwen van een woning bestaat veelal nog uit handwerk. Hierdoor kunnen er verschillen in de uitvoering van de diverse werkzaamheden ontstaan. Om deze verschillen te kunnen beoordelen en te toetsen zijn er voor deze bewerkingen beoordelingscriteria opgesteld waarin staat opgenomen hoe u moet beoordelen en wat acceptabel is. De volgende beoordelingscriteria worden aangehouden;

- **voor stucwerk binnen**, de behangklare wanden wordt **Groep 3** van de beoordelingscriteria stukadoorwerk gehanteerd. Zie hiervoor; Oppervlaktebeoordelingscriteria-stukadoorswerk-binnen.pdf (tbafbouw.nl)

- voor het **tegelwerk** wordt **Tegelgroep 2** (blz. 20) gehanteerd van de uitvoeringsrichtlijnen voor het aanbrengen van wand- en vloertegels. Zie hiervoor; Uitvoeringsrichtlijn voor het aanbrengen van keramische- en Natuursteentegels (noa.nl)

- voor de **vlakheid van de cementdekvloeren** wordt **Vlakheidsklasse 4** gehanteerd volgens de gestandaardiseerde meetmethode volgens de NEN 2747:2001/A1:2008 Classificatie en meting vlakheid o.a. van cementdekvloeren. Zie hiervoor; https://www.tbafbouw.nl/wp-content/uploads/2021/03/Folder-Cementdekvloeren-Met-de-cementdekvloer-heeft-u-het-voor-het-zeggen.pdf

- **voor metselwerk wordt** de beoordelingscriteria **Groep 3** gehanteerd uit het infoblad 37 van het KNB. Zie hiervoor; knb-infoblad-37-criteria-oppervlaktebeoordeling-metselwerk-nieuw.pdf (knb-keramiek.nl)

- voor het beoordelen van **isolerende beglazing** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; Beoordeling-meerbladig-isolatieglas-bij-oplevering.pdf (kenniscentrumglas.nl)

- voor het beoordelen van **deurbladen** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; Visuele_beoordeling_van_een_deurblad_-_SKH_publicatie_08-04.pdf (lundia.nl)

- voor het beoordelen van een **krakende trap**;
  Hout is een natuurproduct dat onder wisselende temperaturen en vochtgehalten blijft "werken", vooral tijdens wisselingen van seizoenen (voor- en najaar). Door het werken van het hout kunnen spanningen ontstaan in uw houten trap, met kraken als mogelijk gevolg. Kraken kan dan ook nooit geheel uitgesloten worden. De beoordelingsrichtlijn BRL 9922, op basis waarvan uw trap KOMO-gecertificeerd is, is daar heel duidelijk in: "Kraken is daarom niet altijd te voorkomen". Er bestaan dan ook geen normen of voorschriften met betrekking tot het kraken van houten trappen. Er kan nooit gesproken worden van een kraakvrije trap. In het algemeen geldt dat u een volledig stookseizoen (minimaal 1 jaar na oplevering) moet afwachten, alvorens maatregelen te nemen om het kraken te verhelpen. De trap "zet zich nog" in deze periode en reeds genomen maatregelen kunnen later niet of moeilijk opnieuw getroffen worden. Pas nadat de trap een heel stookseizoen in uw woning heeft meegemaakt kan beoordeeld worden of er sprake is van overmatig kraken en/of maatregelen op zijn plek zijn.

- voor het beoordelen van **krimpscheuren**;
  Het casco van de woning bestaat onder andere uit kalkzandstenen verwerkt in diverse afmetingen. Kalkzandsteen is een milieuvriendelijk natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan KRIMP, het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden.

**28. Oplevering en sleuteloverdracht**

Op het moment van de koop van de woning wordt er een globale opleveringsprognose gegeven. Deze prognose geeft aan wanneer uw woning oplever gereed is. Nikkels bouwbedrijf moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat onder andere door het weer in negatieve zin kan worden beïnvloed. Verder wordt de bouwtijd ook beïnvloed door beschikbaarheid van materialen en mensen. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen de bouwtijd.

Wanneer de bouw van de woning gereed is, ontvangt u uiterlijk twee weken voor de oplevering van uw woning, van Nikkels bouwbedrijf een uitnodiging. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u ook het laatste termijn en eventueel de eindafrekening van het meerwerk. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.
De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten ontstaan uit de bouwwerkzaamheden.

**29. Opschortingsrecht**
In het kader van het wettelijk opschortingsrecht kiest Nikkels bouwbedrijf voor het alternatief "bankgarantie" in plaats van de mogelijkheid voor u tot het storten van een depot. Om zekerheid te hebben dat uw woning correct wordt opgeleverd, wordt er 5% van de door u te betalen aanneemsom als een bankgarantie gesteld onder berusting van Slaghekke Notariaat te Twello. Nikkels bouwbedrijf ontvangt bij oplevering 100% van de aanneemsom.
Daar staat dan natuurlijk wel de bankgarantie van 5% aan u tegenover die u in kunt roepen als na de 3 maand na de oplevering de gebreken nog niet zijn verholpen.
Pas op: als achteraf blijkt dat door uw toedoen de 5% onterecht niet is uitgekeerd aan de aannemer, dient u hem de wettelijke rente te vergoeden over de periode die is verstreken na afloop van de 3-maandstermijn.

**30. Verzekering**
Tijdens de bouw zijn alle woningen door Nikkels bouwbedrijf verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u uw woning uiteraard zelf verzekeren.

**31. Onderhoudstermijn**
Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Nikkels bouwbedrijf via homeDNA berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk en spuitwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Nikkels bouwbedrijf bv geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

**32. Van toepassing zijnde voorschriften**
- De Algemene Voorwaarden en Toelichting die bij de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN-normen).
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

**33. Afbouwzekerheid en herstelwaarborg**
Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

**Twello, 01-10-2026**