

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

**Bouwplan “De Hoge Regt” te Beek en Donk
23 Woningen fase 2A**

**Vrijstaande woningen bouwnummers 24, 33 t/m 36
Twee-onder-één-kap-woningen bouwnummers 25 t/m 32
Hoek- en rijwoningen bouwnummers 19 t/m 23 en 63 t/m 67**

1 juni 2024



ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

ALGEMEEN

Bij het bouwplan de Hoge Regt werken bouwbedrijf Baten en BPD Ontwikkeling nauw samen aan de realisatie van 23 grondgebonden woningen als fase 2A van plandeel Oost.

De woonomgeving wordt door de Hoge Regt B.V. aangelegd en overgedragen aan de gemeente Laarbeek. Als vooraanstaande ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen zijn beide partijen uitstekend in staat consumentwensen te vertalen naar hun projecten. Op www.BPD.nl en www.batenbouw.nl kunt u nader kennis met ons maken. Aan de hand van gerealiseerde projecten krijgt u een beeld van onze kijk op wonen.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST EN NOTARIELE AKTEN

Wanneer u besluit om tot aankoop van een woning over te gaan, wordt er een koopovereenkomst met BPD Ontwikkeling gesloten voor de grond. Gelijktijdig wordt een separate aannemingsovereenkomst met bouwbedrijf Baten gesloten voor de bouw van uw woning. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat BPD Ontwikkeling en bouwbedrijf Baten (hierna te noemen “de ondernemer”) aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst, tevens de hypotheekakte.

GARANTIE

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd volgens de reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

WAT IS WONINGBORG NV

Woningborg NV is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Die partijen hebben zich in dit verband verenigd, om verkrijgers van een nieuwbouwwoning (extra) zekerheid te geven. Woningborg verstrekt waarborg certificaten. Ook wil men het vertrouwen tussen bouwer en verkrijger bevorderen. Zo is Woningborg NV niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de ondernemer.

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE-EN WAARBORGREGELING IN

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/of gebreken na oplevering.

WONINGBORG: GEEFT U MEER ZEKERHEID.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE-EN WAARBORGREGELING VOOR U

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning met de garantietermijnen volgens de garantie en waarborgregeling. 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-en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. 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 mochten 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!

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Meerwerkopties vallen wel binnen de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Erfafscheidingen vallen niet binnen de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

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 u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

OPSCHORTENDE EN/OF ONTBINDENDE VOORWAARDEN

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

BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied,

verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de 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.

Benaming op tekening	Benaming volgens Bouwbesluit
woonkamer / keuken / slaapkamer	verblijfsruimte
hal / overloop	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
berging / bijkeuken / meterkast / zolder	bergruimte

Ten behoeve van de duidelijkheid worden in deze technische omschrijving en op tekenmateriaal deze terminologie niet altijd gehanteerd.

De bouw geschiedt in overeenstemming met de tekeningen en de omschrijvingen in de technische omschrijving. De ondernemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting c.q. indeling van het openbaar gebied en/ of belendende percelen.

SITUATIESCHETS EN BOUWNUMMERS

Bij de verkoopbescheiden treft u ter informatie een situatieschets aan. De schaal van deze situatieschets is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, inrichting en infrastructuur, groenvoorzieningen, parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie, gebaseerd op de informatie zoals die op dat moment bekend was. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kan wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande, bebouwing verwijzen wij u naar de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie tijdens de speciaal georganiseerde kijkdagen de bestaande situatie waarnemen. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

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

WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale in meting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel) rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. kosten na de oplevering.

PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs, zonder grond, staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

HYPOTHEEK EN DE DAARBIJ BEHORENDE KOSTEN

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek onvermijdelijk zijn. De makelaar of bank is graag bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen altijd de mogelijkheden aan de hand van uw persoonlijke gegevens en kan ook uw aanvraag voor hypotheek verzorgen. Ook geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingscondities kunt voldoen.

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

BETALINGEN

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koop/aannemingsovereenkomst (de valutadatum). De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg NV.

OPLEVERINGSPROGNOSE

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de mogelijke verkoop van uw

huidige woning / appartement doet u er goed aan om in de koopakte een clause op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld.

OPLEVERINGSVOLGORDE

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een project van 23 woningen waardoor het bouwproces van een individuele woning niet altijd continue zal verlopen. De bouwroting en opleveringsvolgorde zullen nog worden bepaald, onder andere afhankelijk van de bouwplaats logistiek en gerealiseerde verkopen. De verkrijger kan geen rechten ontlenen aan een voorgenomen bouw- en opleveringsvolgorde. Alleen de schriftelijke definitieve opleveringsdatum is bindend.

De woningen in dit bouwplan zullen niet allemaal gelijktijdig worden gebouwd. Hierdoor is het mogelijk dat er in de directe nabijheid van uw woning na oplevering nog bouwwerkzaamheden bezig zijn en/of zullen worden opgestart. Naast het feit dat de woningen gebouwd worden, moet tevens de openbare ruimte worden aangelegd. Deze inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd door derden en zijn mogelijk nog niet volledig afgerond bij de oplevering van uw woning. Indien de definitieve bestratingen nog niet gereed zijn, zullen de woningen in ieder geval bereikbaar zijn via de bouwwegen.

OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Indien aanwezig worden de keuken en de sanitaire ruimten eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

HERSTEL OPLEVERINGSKLACHTEN

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden.

Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld bestaat de mogelijkheid om bij de oplevering van uw woning na ontvangst van de laatste termijn, 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten, in plaats van aan de ondernemer te betalen.

Na de drie maanden valt dit bedrag vrij indien alle (oplevering) punten zijn afgehandeld. Mocht dit niet het geval zijn dan heeft u de mogelijkheid om een gedeelte van uw depot aan te houden totdat alle (oplevering) punten zijn afgehandeld. Dit dient u schriftelijk te doen richting de notaris en de ondernemer. Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (oplevering)punten tussen u en de ondernemer. Na afronding van alle (oplevering) punten gaat de Woningborg - garantie in. De onderhoudstermijn bedraagt drie maanden na oplevering.

VERZEKEREN

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

KOPERSKEUZETRAJECT & AANVULLENDE INFORMATIE KOPERSWIJZIGINGEN

- Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.
- Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken.
- Bij dit project bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de kopers keuzelijst opgenomen.
- Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. Uw kopers begeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel) technische of bouwkundige beperkingen zijn en/of er geen deadlines verstreken zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg-garantienormen en aan het Bouwbesluit.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

DUURZAAM BOUWEN

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

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing en het plaatsen van bijvoorbeeld een warmtepomp. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij.

Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

BENG BEREKENING

Het Bouwbesluit eist dat een nieuw te bouwen gebouw energiezuinig is. Deze energiezuinigheid dient aangetoond te worden met een berekening van de energieprestatie. BENG is de nieuwe energieprestatie bepalingsmethode vanaf 1 januari 2021. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. BENG is gebaseerd op vier voorwaarden om een energiezuinig ontwerp te maken. Bij het toetsen aan de BENG-eisen wordt getoetst aan de volgende drie BENG indicatoren en TOjuli:

BENG 1: Bij BENG 1 gaat het erom hoe goed het nieuwbouwhuis is geïsoleerd, hoe kierdicht is de woning en hoeveel buitenoppervlak heeft de woning. Deze schil van de woning bepaalt wat de warmtebehoefte van de woning is.

BENG 2: Bij BENG 2 wordt in de berekening meegenomen hoeveel energie er nodig is voor de woning. Voor verwarming of koeling, voor ventilatie, voor de installaties, en voor warm tapwater.

BENG 3: Bij BENG 3 gaat het om het behalen van een verplicht deel hernieuwbare energie van het totale energieverbruik. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om windenergie, zonne-energie en om warmte uit de lucht voor de warmtepomp.

TOjuli: TOjuli gaat over de beperking van de kans op oververhitting of temperatuuroverschrijding in de woning tijdens de warme zomermaanden.

De woningen in het plan zijn energiezuinig en voldoen aan alle eisen van de BENG berekening en aan daarmee aan de wettelijke eisen die aan nieuwbouwwoningen worden gesteld.

Wijzigingen aan (voornamelijk) buitenzijde van de woning door bijvoorbeeld individuele kopers keuzes, kunnen impact hebben op de BENG berekening van de woning. Hierdoor kunnen mogelijk aanvullende maatregelen nodig zijn in de woning, indien u kiest voor bijvoorbeeld een dakkapel, uitbouw, extra puien of een dakraam. In de prijsstelling van de grotere bouwkundige meerwerkopties is geen rekening gehouden met de kosten voor aanvullende maatregelen. Specifieke, afwijkende kopers wensen of combinaties van verschillende opties kunnen leiden tot extra aanvullende maatregelen om aan de BENG eisen te voldoen, deze kosten kunnen worden doorberekend aan de koper.

Ook kan het zijn dat er noodzakelijke beperkingen zijn bij kopers opties om te kunnen voldoen aan de BENG berekening. De ondernemer zal u daarover informeren.

DUURZAAM WATERBEHEER

Per jaar verdwijnen per huis honderden liters regenwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater wordt dan vermengd met het vuile water van uw huishouden. Dat is niet nodig, want regenwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daarom wordt tegenwoordig een gescheiden rioelstelsel aangelegd, waarbij het hemelwater via het regenwaterriool (zogenaamd schoonwaterriool) in openbare waterbuffers geloosd wordt.

Het verzamelde regenwater moet natuurlijk wel zo schoon mogelijk blijven. Daarvoor is de medewerking van de bewoners hard nodig. Zwerfvuil, hondenpoep, zeepsop en andere niet milieuvriendelijke stoffen mogen niet op straat terechtkomen want dan kunnen ze in het oppervlaktewater terecht komen.

Autowassen dient niet op de oprit of op straat te gebeuren maar in een autowasstraat. Olie en koelvloeistof zijn zeer verontreinigende stoffen en dienen bij het klein chemisch afval gedeponeerd te worden. Zeep en chloor zijn 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 kruid en chemische stoffen. Snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur.

ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN

De woningen in Laarbeek bevinden zich in een gebied waarin de mogelijkheid van aanwezige archeologische vondsten is onderzocht door de gemeente. De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat er geen zaken van archeologische waarde in het gebied te verwachten zijn. Indien onverhoopt tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning, alsnog archeologische vondsten worden gedaan, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

EXPLOSIEVEN

Uit historisch onderzoek van de gemeente is gebleken dat de mogelijkheid dat er 'niet gesprongen conventionele explosieven' (NGCE) in de bodem zitten nagenoeg is uit te sluiten. Indien onverhoopt tijdens de bouw van uw woning toch nog explosieven worden aangetroffen dan zullen deze alsnog moeten worden verwijderd. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving ("Arbowet") is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel op- en in metingen te verrichten is het mogelijk een afspraak te maken.

VEILIGHEID NA DE OPLEVERING

Voor de onderhavige grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat de bewassing van de ramen en gevelinspectie en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners ervoor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbowetgeving wordt voldaan.

VOORBEHOUD ILLUSTRATIES EN TEKENINGEN

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

De verkoopbrochures, illustraties en optietekening maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in verkoopbrochures opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerking niveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld 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 tekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De in de brochure genoemde maten zijn eveneens vermeld in centimeters. De definitieve afmeting van de leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele noodzakelijk wijzigingen zullen middels een erratum worden gecommuniceerd.