

Kopers informatie



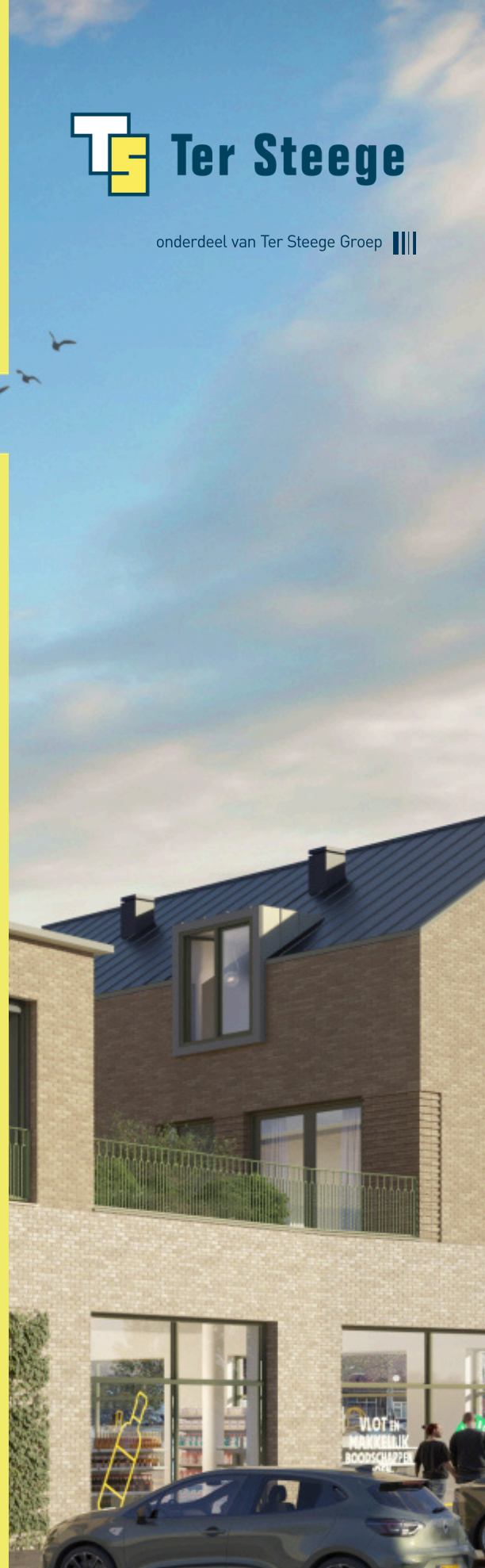
onderdeel van Ter Steege Groep IIII

DE BRINK DEN HOORN

08-05-2026

4 appartementen

5 maisonnette woningen



Realisatie



Wat leuk dat u interesse heeft in nieuwbouwproject De Brink in het centrum van Den Hoorn, ter hoogte van de plek waar ooit de Meelfabriek stond. Hier verrijst De Brink: 9 woningen met een eigen karakter, waar u elke dag met plezier thuiskomt. De Brink is een kleinschalig, duurzaam nieuwbouwproject boven op de nieuwe Jumbo supermarkt. Een plek waar u met elkaar woont aan een sfeervolle daktuin en burens naar elkaar omkijken. De daktuin is ingericht met beplanting, looppaden, verlichting, een bankje en ruimte om elkaar te ontmoeten. Naast de gemeenschappelijke, gezellige daktuin beschikt u ook over een privé daktuin met terras.

Een nieuwe woning kopen is best spannend. Er komt namelijk veel op u af. U moet in een korte tijd veel keuzes maken en er moet van alles geregeld worden: contractueel, financieel en ondertussen gaat u kiezen uit woonwensen, ook wel de meer- en minderwerk kopersopties. Maar u staat er natuurlijk niet alleen voor! Vanaf het moment van aankoop tot de oplevering kunt u rekenen op persoonlijke begeleiding. Uw kopersbegeleider denkt graag met u mee en geeft u advies.

Wij willen u op weg helpen met deze kopersinformatie. Hierin vindt u belangrijke informatie over een aantal praktische zaken en wordt u meegenomen in het proces van het kopen van een nieuwbouwwoning. Wat komt er allemaal bij kijken en hoe gaat het nu verder met de voorbereiding en realisatie van uw woning? Neem dit document zorgvuldig door, zodat u op de hoogte bent van de procedures en mogelijkheden.

Heeft u verder nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de afdeling kopersbegeleiding van Ter Steege Bouw Vastgoed Delft, te bereiken op tel. nr. 015 20 62 100. Daarnaast kunt u altijd uw vragen stellen via ons kopersportaal.

Een spannende en leuke tijd breekt aan. Samen maken we van deze woning uw thuis!



1. Inzicht in het koop- en bouwproces	3
2. Uw woonwensen bespreken	4 - 7
3. Communicatie	8
4. Van uw woning een thuis maken	9
5. Uw budget bepalen	10
6. Showrooms	11 - 16
7. Een nieuwe woning met nieuwe technieken	17 - 18
8. Goed om te weten	19 - 21
9. Contractstukken	22
10. Notaris	23
11. Oplevering	24 - 25
12. Woningborg	26
13. Vereniging van Eigenaars	27



START VERKOOP

NU IS HET OFFICIEEL!

HOERA

U ontvangt informatie en inspiratie en u krijgt toegang tot het kopersportaal. Via dit digitale woningdossier informeren wij u gedurende de bouw. Ook kunt u hier alle stukken vinden.

VOORBEREIDING

U bereidt zich voor op het gesprek met uw kopersbegeleider. Denk alvast na over uw woonwensen. De optiekeuzelijst (meer- en minderwerk) heeft u waarschijnlijk al ontvangen.

GESPREK MET UW KOPERSBEGELEIDER

Uw kopersbegeleider adviseert u en neemt u mee in het proces.

KEUZES MAKEN

Stap voor stap stelt u uw complete droomwoning samen. U brengt een bezoek aan de showroom voor keuken, sanitair en tegelwerk. Ook kunt u een aantal keuzes digitaal maken zoals binnendeuren.

UW WOONWENSEN ZIJN DEFINITIEF

U vult uw woonwensen (meer- en minderwerk opties) in op het kopersportaal vóór de sluitingsdatum. Na de sluitingsdatum liggen de gekozen woonwensen definitief vast.

START BOUW

De woningen worden gerealiseerd en naar wens afgewerkt.

BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS

Gedurende de bouw krijgt u de gelegenheid om de bouwplaats te bezoeken. U krijgt uitnodigingen voor kijkmiddagen via het kopersportaal.

DE SLEUTELOVERDRACHT EN VERHUIZEN

U ontvangt de sleutel en een opleverdossier met alle relevante informatie. Over de fase na oplevering ontvangt u in een latere fase informatie.



Uw kopersbegeleider

Uw kopersbegeleider adviseert u van aankoop tot oplevering en zorgt ervoor dat u precies weet welke kopersopties u kunt kiezen en wanneer u in actie moet komen.

Van de makelaar ontvangt u de verkooptekeningen, koperskeuzelijst, Technische Omschrijving en overige stukken. Na het tekenen van de overeenkomsten bij de makelaar neemt uw kopersbegeleider contact met u op om een afspraak te maken voor een persoonlijk kopersgesprek. Tijdens dit gesprek bespreekt u samen uw wensen en kunt u alles vragen over uw woning en de mogelijkheden. Ook krijgt u uitleg over het kopersportaal. In de volgende hoofdstukken leest u meer over de mogelijkheden.

Denk alvast na over uw woonwensen

Tijdens het gesprek met uw kopersbegeleider bespreekt u al uw woonwensen. Dit werkt het beste als u vooraf goed heeft nagedacht over uw woonwensen. Maar wat is er allemaal mogelijk? Alle mogelijkheden zijn opgenomen in de koperskeuzelijst.

De koperskeuzelijst vindt u op de website van het project De Brink, maar zal ook beschikbaar zijn in het kopersportaal. Neem de koperskeuzelijst en ook de Technische Omschrijving van uw woning goed door. Wanneer u hier vragen over heeft, kunt u deze stellen tijdens het gesprek. De koperskeuzelijst is zeer uitgebreid en zorgvuldig samengesteld door de kopersbegeleiders van Ter Steege op basis van hun ervaring en het volgen van de laatste woontrends. Door deze uitgebreide koperskeuzelijst zal Ter Steege aan uw wensen voldoen. Binnen het project worden geen individuele wensen in behandeling genomen. Indien u specifieke woonwensen heeft bespreekt u deze met uw kopersbegeleider.

Het gesprek met uw kopersbegeleider neemt ongeveer 1,5 uur in beslag en vindt plaats op ons kantoor aan de Vrij-Harnasch 1 in Den Hoorn. Het is verstandig om de afspraak met uw kopersbegeleider zo snel mogelijk plaats te laten vinden. Zo heeft u daarna voldoende tijd om showrooms te bezoeken en uw keuzes te maken voor de sluitingsdatum.



De spelregels in het kort

Aandachtspunten voor een soepel verloop van meer- en minderwerktraject en een duidelijk verwachtingspatroon.

- Vermeld op alle correspondentie, koperskeuzelijst en tekeningen de datum, uw bouwnummer en uw naam.
 - Stel uw vragen zo veel mogelijk via het kopersportaal en niet via de mail, whatsapp of sms. Dit vertraagt een reactie op uw vraag.
 - Controleer de opdrachtbevestiging en tekening goed voordat u digitaal akkoord geeft op de documenten in [ondertekenen.nl](https://www.ondertekenen.nl). De kopersbegeleider ontvangt hiervan een melding en zorgt voor de verdere afhandeling.
 - De bedragen op de koperskeuzelijst zijn vermeld in euro's inclusief btw van 21%. De genoemde prijzen zijn geldig tot de sluitingsdatum.
 - Na de sluitingsdatum kunt u de keuzes waarvoor u opdracht heeft gegeven, niet meer wijzigen.
 - Tijdens het kopersgesprek bespreekt u de aangeboden optiekeuzelijst maar ook eventuele specifieke woonwensen.
- De kopersbegeleider zal deze specifieke wensen noteren en de mogelijkheden bespreken met het bouwteam. Hier zult u spoedig bericht over ontvangen.
- Zelf uitgevoerde werkzaamheden of in opdracht uitgevoerde werkzaamheden, na oplevering van de woning, vallen buiten de garantie.
 - Tijdens de bouw is het niet toegestaan om eigen leveranciers of andere partijen werk te laten uitvoeren in en/of aan de woning.
 - Kleuren en materialen conform kleur- en materiaalstaat kunnen wij niet op individuele basis wijzigen, tenzij de optie in de koperskeuzelijst is opgenomen.
 - Een keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst.
 - Wensen in keuken en badkamer die in strijd zijn met garantiebepalingen volgens Woningborg en het besluit Bouwwerken en Leefomgeving kunnen wij niet realiseren.

“Heeft u hulp nodig bij het creëren van een bepaalde sfeer in uw woning? Wij adviseren u graag aan de hand van de koperskeuzelijst.”



Uw woning, uw keuzes

Wilt u uw woning in De Brink aanpassen aan uw eigen woonwensen? Dat kan! Binnen de mogelijkheden van het project bieden we diverse opties aan. Op moment dat u in gesprek gaat met de kopersbegeleider ontvangt u een optiekeuzelijst met de mogelijkheden om uw woning helemaal naar uw wens aan te passen en bespreekt u uw specifieke woonwensen. Deze worden door de kopersbegeleider besproken met het bouwteam. Hierna krijgt u spoedig bericht over de mogelijkheden en de kosten.

Basiswoning

De woning op de verkooptekening noemen we de basiswoning. U kunt deze naar wens aanpassen met opties uit de optiekeuzelijst.

Wat is mogelijk?

Aanpassingen aan de buitenzijde en constructieve wijzigingen zijn helaas niet toegestaan. Bij oplevering moet de woning namelijk voldoen aan de eisen uit de omgevingsvergunning en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook bij wijzigingen in de indeling houden we rekening met constructieve, installatietechnische en wettelijke uitgangspunten.

Niet toegestane wijzigingen en aanpassingen

Vanwege het projectmatige karakter van dit project, is het niet mogelijk om andere opties dan wel aanpassingen aan uw woning, anders dan die in de koperskeuzelijst zijn vermeld, te kiezen.

Naast de reden van het projectmatige karakter van het project spelen onder andere mee:

- Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (waaronder BENG-berekening) van de woning;
- Het beïnvloeden van het ontwerp van de woning;
- Het voldoen aan de voorschriften en regelgeving;
- Het gevolg voor constructieve wijzigingen;
- Het hoofdopzet van de technische installatie;
- De centrale leidingen, afvoeren, kanalen, schachten, techniek ruimte en dergelijke;
- De totale bouwtijd en organisatie op het werk.



Onder andere niet toegestane wijzigingen:

- Aanbrengen van harde vloerafwerking in niet standaard betegelde ruimten;
- Aanbrengen van wandafwerking zoals spuitwerk en stucwerk (i.v.m. scheurvorming en hoogteverschillen tussen de platen);
- Maken van doorvoeren door gevel, dak en vloeren t.b.v. afzuigkap, ventilatie, rookgassen, haardkanalen e.d.;
- het uitvoeren van werkzaamheden door derden in opdracht van kopers.

Verwerking van opgegeven wijzigingen en afwerkingen

Om te voorkomen dat uit te voeren opties een verstoring gaan veroorzaken tijdens het bouwproces worden er door de kopersbegeleiding meerdere sluitingsdata vastgesteld. Wij hebben sluitingsdata bepaald voor de verschillende koperskeuzes, aan de hand van onze bouwplanning en de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden. Als wij voor deze sluitingsdata uw opdrachten voor het de koperskeuzes ontvangen, hebben wij voldoende tijd om uw meer- en minderwerk voor de bouw voor te bereiden voor een soepel verloop van het bouwproces.

Om uw gekozen kopersopties te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk dat u deze zo vroeg mogelijk kenbaar maakt bij ons. Hoe eerder, hoe beter. De geldende sluitingsdata geven wij u ten tijde van ons kennismakingsgesprek of al bij de makelaar.

De sluitingsdata wordt vastgesteld voor onder andere het maken van keuzes in sanitair, tegelwerk, keuken of deuren via onze projectshowrooms. Als u door ondertekening akkoord bent gegaan met een showroomofferte van één van onze projectleveranciers, geeft de desbetreffende leverancier uw keuze door aan Ter Steege, dit hoeft u niet zelf te doen.

Ontvangen wij pas na een sluitingsdatum uw opdracht voor meer- en minderwerk, dan kan uw opdracht niet meer worden uitgevoerd.



Service en kwaliteit staan bij Ter Steege centraal. Dat betekent dat wij niet alleen een goede woning willen afleveren, maar u ook zo goed mogelijk willen ondersteunen en voorbereiden op het bouwproces.

Kopersportaal Mijn Huis

Ter Steege maakt gebruik van kopersportaal Volgjewoning, uw online woningdossier en communicatieplatform. Het geeft kopers van nieuwbouwwoningen realtime inzicht in het bouwproces. Het fungeert als centrale plek voor documenten, plannings, meer- en minderwerkopties en directe communicatie met uw kopersbegeleider.

Bij Ter Steege noemen wij Volgjewoning 'Mijn Huis'. U ontvangt na het ondertekenen van de overeenkomsten een activatielink van Volgjewoning met inloggegevens. Daarna logt u in, in de omgeving van Mijn Huis. Kortom, via het kopersportaal Mijn Huis houden wij u op de hoogte van de bouw en allerlei belangrijke zaken omtrent uw nieuwbouwwoning.



In kopersportaal Mijn Huis vindt u onder andere de volgende informatie terug:

- Contractstukken: koop- en aannemingsovereenkomst, opdrachtbevestiging koperskeuzelijst, verkooptekeningen, uw bouwtermijn en facturen van het meerwerk;
- Verkoop gerelateerd: verkoopbrochure, Technische Omschrijving, materiaal- en kleurenstaat;
- Koperskeuze: koperskeuzelijst, voorbeeld van plattegrond en wandaanzicht voor badkamer en keuken, nul-tekening van de standaard badkamer en toilet en een nul-tekening van de keukenopstelplaats. Een keukenopstelplaats is de aangewezen, vrije ruimte op de vloer of tegen een wand in een woning die specifiek bedoeld is voor het plaatsen van een aanrecht en/of een kooktoestel. Het is de plek waar de nodige voorzieningen, zoals wateraanvoer, afvoer, elektra of gas, aanwezig zijn. Aantal en posities van deze voorzieningen zijn weergegeven op de nul-tekening;
- Een overzicht van uw budget en de kosten van uw woning;
- Adresboek met de gegevens van partijen waarmee u in aanraking komt (zoals de badkamer-keukenshowroom) alsmede uw burens indien zij dat hebben geactiveerd in kopersportaal Mijn Huis.

Met kopersportaal Mijn Huis heeft u alle belangrijke informatie altijd bij de hand! Ook ontvangt u na oplevering een opleverdossier met daarin relevante informatie over uw woning.

Altijd op de hoogte van de voortgang

Gedurende de bouw houden we u via kopersportaal Mijn Huis op de hoogte van de ontwikkelingen. U ontvangt regelmatig updates, nieuwsberichten en foto's, zodat u altijd inzicht hebt in de voortgang van de bouw van uw woning. Ook ontvangt u uitnodigingen.



Keuzes maken en doorgeven

De door u gekozen woonwensen voor uw nieuwbouwwoning geeft u aan ons door via kopersportaal Mijn Huis. De verschillende keuzes, inclusief de daarbij horende sluitingsdata en prijzen, staan in kopersportaal Mijn Huis weergegeven. Op eenvoudige wijze kunt u direct aangeven van welke woonwensen u gebruik wilt maken, waarbij u tevens direct inzicht krijgt in de totale kosten voor de bouw van uw nieuwbouwwoning.

Geef uw woonwensen door voor de sluitingsdatum

Het is belangrijk dat wij uw woonwensen voor de vastgestelde sluitingsdatum ontvangen. Dat geldt ook voor de showroomkeuzes. Na de sluitingsdatum kan er niets meer worden gewijzigd en liggen de gekozen opties definitief vast.

Waarom een sluitingsdatum?

Het bouwen van een woning is een ingewikkeld proces. Het vereist een goede voorbereiding en organisatie. Materialen en de werkzaamheden van onderaannemers moeten in een vroeg stadium worden vastgelegd en besteld om een woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Iedere wijziging op het basisontwerp geeft risico op fouten. Dat voorkomen we door de tijd te nemen om deze wijzigingen tijdig door te laten voeren.

Controle

Als alle keuzes vaststaan ontvangt u van uw kopersbegeleider een opdrachtbevestiging met alle gemaakte keuzes en een aangepaste koperstekening (plattegrondtekening). Neem dit overzicht en de koperstekening nog eenmaal goed door. Kloppen alle gegevens en staan alle koperopties ingetekend op de koperstekening? Onderteken beide documenten digitaal via ondertekenen.nl. Hiermee zijn uw keuzes definitief en heeft u de opdracht verleend. De opdrachtbevestiging en de koperstekening worden gebruikt tijdens de bouw. Ook de facturen van het meer- en minderwerk worden op basis van de opdrachtbevestiging gemaakt.



We hebben het steeds over woonwensen, maar u zult zich afvragen wat u allemaal kunt kiezen en welke kosten hier aan verbonden zijn. In dit hoofdstuk geven we u graag een indicatie van de kosten zodat u kunt bepalen of de opties iets voor u zijn en of u hier in uw budgetrekening mee wilt houden. Daarnaast bevat de koperskeuzelijst wellicht opties waarvan u zich afvraagt of u deze nodig heeft. Ook daar helpen wij u graag bij!

Uw keuken

In een korte periode gaat u veel keuzes maken die van invloed zijn op uw woongenot, waaronder de keuken. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst neemt Asto Keukens & Badkamers contact met u op om een offerte op maat te maken.

Uw badkamer

De badkamer moet de ruimte zijn die u en/of uw gezin elke morgen een goede start geeft, waar alle spullen geordend zijn en waar voldoende ruimte is. Indien u niet voor standaard sanitair en tegels kiest, maar u maakt uw keuzes aan de hand van uw persoonlijke wensen in onze projectshowroom Asto Keukens & Badkamers, houd dan rekening met een bedrag van ongeveer € 10.000,- dat u voor sanitair en tegels budgetteert.

Uw elektra

In de koperskeuzelijst komt u ook het hoofdstuk elektra tegen, hiervoor wordt u benaderd door de elektra installateur. Het is van belang goed over de elektra na te denken. Denkt u eens na hoe dit in uw huidige woning is geregeld, zoals het internet en of u daar tevreden over bent. Of misschien extra groepen in de meterkast voor de keuken in verband met een extra oven, een ingebouwde koffiezetmachine of een Quooker?

Uw lichtplan

U gaat ook aan de slag met een lichtplan. Denk aan fijne sfeerverlichting tijdens een diner of aangepast licht wanneer u met het hele gezin TV kijkt. Een extra spotje of extra lamp is dan geen overbodige luxe. En waarschijnlijk wilt u dit ook graag dimbaar hebben. Het schakelmateriaal kan worden aangepast aan uw woonstijl. Houd voor uw elektrawensen rekening met circa € 7.500,-. Hiervoor wordt u eveneens benaderd door de elektra installateur.



Showrooms

Uw woning wordt standaard **niet** voorzien van een keuken. Sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet zijn wel aanwezig. In de Technische Omschrijving van uw woning staat wat u mag verwachten. Maar om de woning aan te passen aan uw wensen hebben wij alvast showrooms voor u geselecteerd.

De showrooms ontvangen van ons uw gegevens. Zij nodigen u uit voor een bezoek aan de showroom. Zo'n afspraak kan zomaar een halve dag in beslag nemen door de hoeveelheid keuzes die u moet maken. Check (zeker in de vakantieperiode) even de openingstijden. Het beste moment om een showroom te bezoeken is na het eerste gesprek met uw kopersbegeleider.

Binnendeuren

Ook in de richting van sfeer is er tijdens de bouw veel te kiezen. Het neerzetten van een woonstijl begint niet meer bij een kleurtje op de wand. Zo maakt u zelf de keuze voor binnendeuren. Wilt u een woonkamerdeur met industriële look en bijpassende overige deuren? Neem dan een kijkje op de website van Svedex binnendeuren. Zodra u de inloggegevens hebt ontvangen van kopersportaal Mijn Huis, dan zit daar ook een koppeling naar Svedex deurplus in. Via deze makkelijke tool kunt u eenvoudig alle opties bekijken en uw keuzes digitaal vastleggen.



Trappen

Ook de trap kan vanuit de bouw direct aangepakt worden, zodat deze opgaat in uw woonstijl. De trappen zijn uit te voeren in deco treden met stoere look tot massief eiken treden. Maar ook de traditionele witte vuren houten trap krijgt al een hele andere look als hij wordt aangevuld met een luxe trapleuning. In kopersportaal Mijn Huis zit ook een koppeling naar Vios TrapSelect, de handige online tool met de mogelijkheid om een trap naar eigen smaak aan te passen ten opzichte van de standaardkeuze voor het project. In een 3D beeld ziet u direct hoe de trappen in de woning eruit komen te zien. Uw trapwensen geeft u vervolgens ook door in kopersportaal Mijn Huis.

Online showroom voor de trappen

Vios

Toegang gaat via kopersportaal Mijn Huis.

The logo for Vios Trappen, with 'vios' in a bold, lowercase, dark blue sans-serif font and 'TRAPPEN' in a smaller, uppercase, dark blue sans-serif font below it.

Showroom voor de keuken, sanitair en tegelwerk

Asto (onderdeel van Dhomus)

Driemansteeweg 170

3084 CB Rotterdam

010 4430210

The logo for Asto 1973, with 'ASTO' in a large, bold, black sans-serif font and '1973' in a smaller, black sans-serif font to its right.

Online showroom voor de binnendeuren

Svedex

Toegang gaat via kopersportaal Mijn Huis.

The logo for Svedex binnendeuren, with 'svedex' in a bold, lowercase, black sans-serif font and 'binnendeuren' in a smaller, lowercase, black sans-serif font below it.

Keukenprocedure

Variant 1:

U kiest voor een keuken bij de door ons geselecteerde showroom Asto Keukens & Badkamers

Standaard zit in uw woning geen keuken. De medewerkers van showroom Asto kennen het project. Zij kunnen u goed adviseren, omdat zij weten wat er bouwkundig en technisch mogelijk is. Hiermee worden onverwachte situaties en mogelijk bijkomende kosten voorkomen. Nadat u uw keuzes gemaakt heeft, maken zij voor u de kosten van de keuken, de apparatuur en de montage inzichtelijk. Ook kunnen de showroommedewerkers een inschatting maken van eventuele bijkomende installatiekosten. De definitieve offerte van de installatiekosten ontvangt u van uw kopersbegeleider.

Kiest u voor een keuken uit de projectshowroom, dan hoeft u zich geen zorgen te maken om het leidingwerk. Wij stemmen dat onderling af. Ook hoeft u niet aanwezig te zijn bij het inmeten van de keuken.

De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat u eerst de wandafwerking en vloerbedekking kan aanbrengen. De showroom stemt, rond de oplevering van uw woning, de exacte datum en tijd met u af.

Variant 2:

U kiest voor een partij naar eigen keuze

Bij deze variant kiest u zelf uw keukenleverancier. Het is mogelijk het leidingwerk voor uw keuken aan te passen voor oplevering van de woning. Als u dit wenst, stuurt u dan vóór de sluitingsdatum een duidelijke plattegrond met wandanzichten en installatiepunten naar uw kopersbegeleider. Bij deze tekening voegt u een renvooi toe om uw wensen toe te lichten (zie het voorbeeld op pagina 15 van deze kopersinformatie of in kopersportaal Mijn Huis). Uw kopersbegeleider neemt contact met u op als de tekeningen niet duidelijk zijn of als er stukken ontbreken. Wij maken vervolgens voor u de kosten inzichtelijk. Na de sluitingsdatum kunt u geen aanvraag meer indienen.

Op de volgende pagina's vindt u meer informatie waar u rekening mee moet houden bij het kiezen van een eigen keukenleverancier.



Offerte

Op basis van de tekeningen van de keukenleverancier naar keuze en het renvooi maken wij een offerte. Voor de coördinatie en verwerking hiervan rekenen wij € 363,-, naast de eventuele meerwerkkosten van het aanpassen van de installaties. De offerte is bestemd voor de opdracht van de installatiewijzigingen. Als u vragen heeft of uitleg wilt, neemt u dan gerust contact op met uw kopersbegeleider. Bent u akkoord met de offerte? Onderteken deze digitaal via kopersportaal Mijn Huis. Hiermee zijn uw keuzes definitief en heeft u de opdracht verleend. De kosten voor het aanpassen van het leidingwerk verwerken we in de opdrachtbevestiging, waar ook het overige in staat.

Voor een goede offerte moeten de installatietekeningen aan onderstaande voorwaarden voldoen:

- Op de tekeningen en het renvooi staan een datum en uw bouwnummer;
- De maatvoering van de installatiepunten wordt vanuit één vast punt aangegeven, bij voorkeur vanuit de binnenzijde van een buitengevel of een bouwmuur;
- Iedere aansluiting (elektra, water, afvoer en overige aansluitingen) wordt zowel horizontaal als verticaal in maten aangegeven vanuit het midden (hart) van het installatiepunt;
- De elektrische aansluitingen voor de keukenapparatuur zijn voorzien van aansluitwaardes;
- Als er een kookeiland komt voegt u een bovenaanzicht toe met daarop de posities en maten van de installatiepunten, gemeten vanuit hetzelfde punt (vanuit de buitengevel of bouwmuur);
- De wandcontactdozen (voor huishoudelijk gebruik) boven het aanrechtblad worden met de maatvoering ingetekend. Standaard plaatsen we deze wandcontactdozen op 1.250 mm boven de vloer. Dat is circa 250 mm boven het aanrecht;
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik zijn verplicht. U kunt ze wel wegwerken, bijvoorbeeld in het aanrechtblad;
- Extra wand- of plafondlichtpunten nummert u en voorziet u van een maatvoering op de tekeningen. Let op dat u ook de bijbehorende schakelaar aangeeft en nummert.

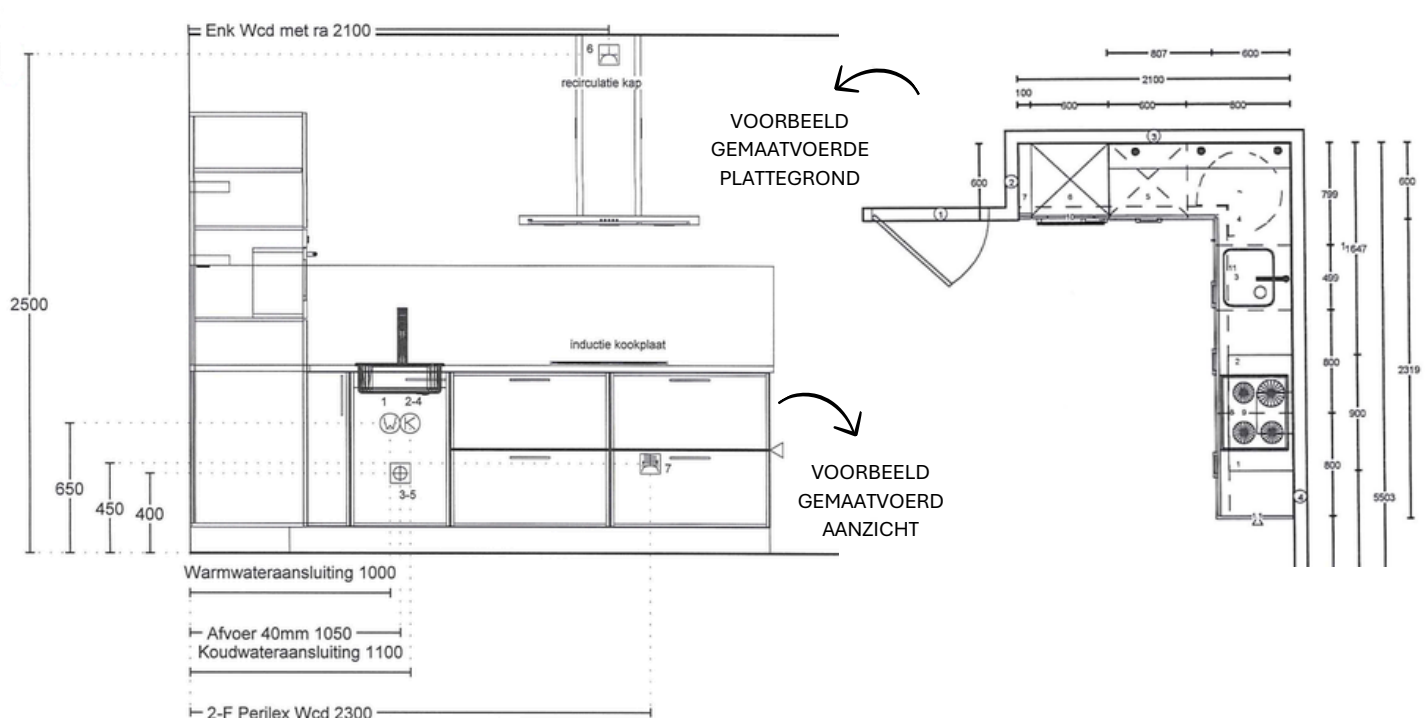


Aandachtspunten

- Omdat de installaties bij verschillende installateurs zijn ondergebracht en het uitwerken van een offerte veel tijd kost kunt u eenmalig een offerte bij ons aanvragen;
- Na de sluitingsdatum kunnen wij geen nieuwe aanvragen of aanpassingen meer in behandeling nemen;
- Als uw keukenindeling niet mogelijk is volgens de normen, uitvoerbaarheid of regelgeving kunnen wij helaas geen offerte uitbrengen;
- Documenten moeten duidelijk leesbaar en in het Nederlands worden ingediend;
- U bent zelf verantwoordelijk voor de controle van de tekeningen. Bij de realisatie hier op terugkomen is niet mogelijk;
- Wanneer u akkoord geeft op de offerte gaat u ook akkoord met de bijgesloten installatietekening;
- Eventuele vloerverwarming kunt u aan laten passen aan de opstelling van uw keuken. De vloerverwarming wordt niet geplaatst waar het keukenblok is ingetekend;
- Het afzuigpunt voor de mechanische ventilatie (mv) in de keuken is vast;
- Het is via ons niet mogelijk een doorvoer door de gevel of vloer aan te laten brengen voor het aansluiten van een afzuigkap met motor;
- Verlaagde plafonds, koven en ombouwen brengen wij niet aan tijdens de bouw.

Plaatsing keuken

Van aankoop tot installatie bent u de contactpersoon voor uw keukenleverancier. U bent zelf verantwoordelijk voor het inmeten van uw keuken. Dit kan op de kijkmomenten die wij voor u organiseren. Uw keukenleverancier kan tijdens de inmeetmiddag mee onder uw begeleiding. Het dragen van persoonlijke beschermiddelen zoals een bouwhelm en stevig schoeisel (conform de ARBO-wetgeving) is verplicht. Levering en plaatsing van de keuken kan na de oplevering van uw woning.

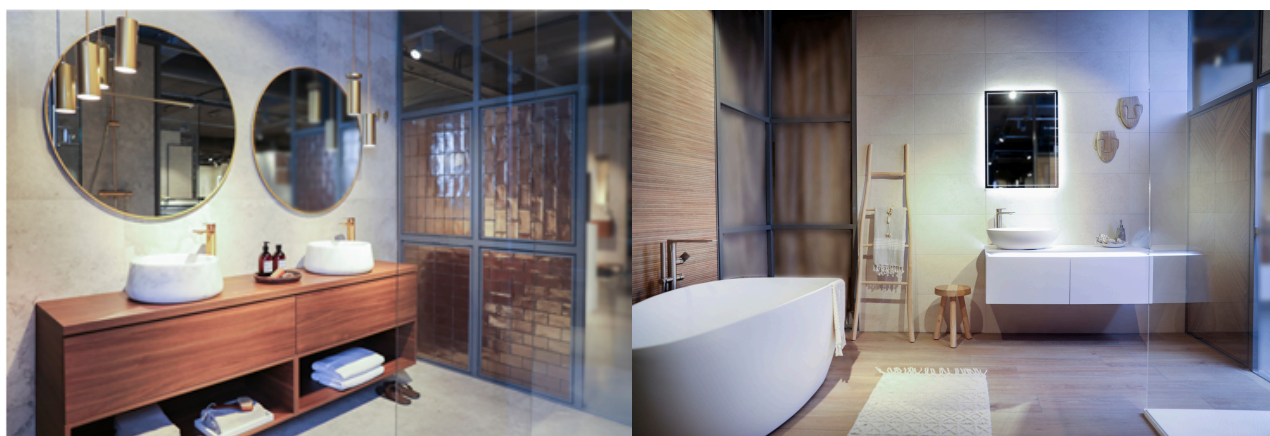


Sanitair- en tegelprocedure

De medewerkers van showroom Asto Keukens & Badkamers kennen het project. Zij kunnen u goed adviseren, omdat zij weten wat er bouwkundig en technisch mogelijk is. Hiermee worden onverwachte situaties en mogelijk bijkomende kosten voorkomen. Daarbij is het prettig en noodzakelijk vanwege Woningborg dat de badkamer en het toilet worden afgewerkt vóór de oplevering.

Een casco badkamer of toilet is niet mogelijk bij project De Brink.

In de showroom maakt u uw keuzes voor het sanitair en de tegels. Daarna ontvangt u een offerte. Zo weet u direct wat de kosten zijn. In de offerte worden ook het verplaatsen van leidingwerk en eventuele bouwkundige zaken meegenomen. Denk hierbij aan een muurtje, nisjes en een plateau naast het bad. De prijs staat vast tot de oplevering van uw woning.



Wij voorzien uw nieuwe woning van nieuwe technieken. Zo voldoet uw woning aan de duurzaamheidseisen van nu en is uw woning zuinig in energiegebruik en uitstoot. In dit hoofdstuk leest u alvast het een en ander over de toegepaste installaties. Uiteraard informeren wij u hier later verder over.

Ventilatie

Een goede ventilatie in de woning is belangrijk voor een gezond binnenklimaat. Zowel de luchttoevoer als de luchtafzuiging gebeurt in uw woning mechanisch. Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit met warmte-terugwinning (WTW). Deze is gecombineerd met de warmwater- en verwarmingsvoorziening (ventilatielucht/ water warmtepomp).

Voor een goede ventilatie worden in het plafond en/of in de wand de benodigde en voldoende luchttoevoer- en/of luchtafzuigpunten aangebracht. Zo worden de badkamer, het toilet en de opstelplaats van de keuken en wasmachine voorzien van afzuigpunten, waar lucht mee wordt afgezogen. En worden de woonkamer en slaapkamers voorzien van inblaaspunten voor de toevoer van 'verse' lucht.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een ingebouwde warmtewisselaar. Via de warmtewisselaar wordt de warmte van de afgevoerde lucht afgegeven aan de verse, koude aangevoerde lucht. De aangevoerde buitenlucht wordt dus eerst verwarmd, voordat het de woning ingestuurd wordt. Zo is er een minimum aan warmteverlies en bespaart u energie!



Laagtemperatuur vloerverwarming

Bij vloerverwarming komt de warmte in de woning niet meer via radiatoren aan de muur, maar van de vloer onder uw voeten. Dit geeft meer ruimte voor de inrichting en is bovendien energiezuiniger. Dankzij het grote verwarmingsoppervlak van de vloer kan de warmte namelijk een lage temperatuur verspreid worden.

Bijna Energie Neutraal

Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald. Deze indicatoren zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning
2. Het energieverbruik van uw woning
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijving gedurende een deel van het jaar. Bij uw woning is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in de woning.



Extra groepen en aardlekschakelaars

Nadat alle keuzes voor de nieuwe woning bekend zijn, bepaalt de installateur of er extra groepen en eventueel extra aardlekschakelaars nodig zijn. Deze meerwerkkosten stemmen wij met u af en brengen wij bij u in rekening.

Minderwerk

Wij zijn verplicht een woning te bouwen volgens de afgegeven omgevingsvergunning. Zo moeten alle woningen voldoen aan de normen van het Besluit bouwwerken en Leefomgeving (Bbl). Verder valt de woning onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Wij vertellen u dit, omdat minderwerk alleen wordt uitgevoerd als de woning blijft voldoen aan dit Bouwbesluit en de door de Woningborg vastgestelde normen.

Belangrijke regels

Voor het overeengekomen minderwerk kunt u geen rechten ontfemen aan de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Hiervoor geldt een eventuele gelimiteerde garantieregeling. Dit geldt ook voor eventuele gebreken als gevolg van niet onder verantwoordelijkheid van de ondernemer aangebrachte constructies en materialen. Na de oplevering moet u ervoor zorgen dat uw woning volgens de regels in het Bbl en nutsbedrijven wordt afgebouwd. De kosten hiervan komen voor eigen rekening.

Het nog uit te voeren meerwerk maakt deel uit van de tussen u en Ter Steege Bouw Vastgoed Delft bv gesloten aannemingsovereenkomst en valt onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Ontbindt u de koop- en aannemingsovereenkomst en is er al meerwerk uitgevoerd? Dan moet u deze kosten en eventuele kosten van het ongedaan maken betalen.



Zijn er afwijkingen en/of tegenstrijdigheden tussen de informatie in dit document (inclusief optietekeningen) en de informatie in de Technische Omschrijving (inclusief verkoopomschrijving en verkooptekeningen), dan geldt de informatie uit de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen.

Betalingsregelingen meer- en minderwerk

Voor de in opdracht gegeven woonwensen mogen wij 25% declareren, als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. De resterende 75% wordt samen met de opleveringstermijn gefactureerd. Al het meerwerk moet betaald zijn voor oplevering van de woning. Wanneer er door uw keuzes een minbedrag is ontstaan, ontvangt u voor de oplevering een creditfactuur. Geef uw IBAN nummer en de tenaamstelling in dat geval door aan uw kopersbegeleider. Dan kunnen we het creditbedrag aan u overmaken.

Geringe afwijkingen en kleurnuances van producten

Bij de in de Technische Omschrijving omschreven producten wordt uitgegaan van een standaard product. Geringe afwijkingen in kleur en/of uitvoering kunnen voorkomen. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten ten tijde van de uitvoering niet meer leverbaar zijn. Ter Steege is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en/of waarde. Ter Steege kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal, et cetera). Staan er in de koperskeuzelijst verschillen ten opzichte van de Technische Omschrijving, dan geldt de informatie in de Technische Omschrijving. Alle genoemde maten zijn 'circa maten' en kunnen in de praktijk afwijken.



Kijkmomenten op de bouwplaats

Tijdens de bouw organiseren we kijkmomenten. Op die speciale momenten kunt u de bouwplaats bezoeken en vragen aan ons stellen. Om veiligheidsredenen en voor de voortgang van het werk is het betreden van de bouwplaats op andere momenten niet toegestaan. In de brief waarmee we u uitnodigen voor de kijkdag staan de regels uitgebreider omschreven.

Uw tevredenheid staat voorop

Wij zijn benieuwd hoe u het kopen van uw nieuwe woning bij ons ervaart. Vanaf de aankoop tot de oplevering sturen wij u drie onderzoeken toe. Het eerste onderzoek gaat over de aankoop van uw woning. Gedurende de bouw vragen wij u naar uw ervaringen tijdens het keuzeprocess en andere contactmomenten. Na de oplevering sturen wij nog een laatste enquête. Wij waarderen het enorm als u de onderzoeken invult. De uitkomsten van de onderzoeken gebruiken wij om onze dienstverlening te verbeteren.



Contractstukken

Naast de koop- en aannemingsovereenkomst, de verkooptekeningen, de leveringsakte en de Technische Omschrijving is er ook nog de splitsingsakte.

Splitsingsakte

Wat is een appartementsrecht?

Het gebouw wordt juridisch gesplitst in zogenoemde appartementsrechten. Als koper van een appartement krijgt u daarmee het exclusieve gebruiksrecht van uw woning en berging. Tegelijkertijd word u mede-eigenaar van het gebouw.

Privé en gemeenschappelijk gebruik

Bij een appartementsrecht hoort het exclusieve gebruik van uw privéruimten (zoals uw appartement en berging). Daarnaast deelt u samen met andere bewoners het gebruik van gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw, zoals trappenhuizen, liften en de daktuin.

Verschillende functies binnen het gebouw

Het gebouw bestaat uit diverse onderdelen:

- Appartementen met eigen berging;
- Twee commerciële ruimten.

Deze onderdelen krijgen elk een eigen indexnummer binnen de juridische splitsing. Dit indexnummer kunt u terugvinden in de officiële documenten en wijkt af van het bouwnummer dat u op de plattegronden ziet. De nummers worden vermeld in de overeenkomst.

Regels en kostenverdeling

In de splitsingsakte zijn regels opgenomen die gelden voor alle gezamenlijke eigenaars. Hierin staat omschreven hoe de gemeenschappelijke zaken worden beheerd en hoe de kosten worden verdeeld. De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de oppervlakte van uw appartement en bijbehorende ruimtes. Dit is in de akte vastgelegd in de zogenaamde breukdelen.



Notarieel transport

Zodra de financiering is geregeld, aan alle voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst is voldaan en bent u inmiddels in het bezit van het Woningborg-certificaat, dan nodigt de notaris u uit voor het notariële transport. Tijdens dit moment tekent u de akte van levering en, indien van toepassing, de hypotheekakte. Vooraf ontvangt u kopieën van deze documenten, samen met de nota van afrekening.

Nota van afrekening

De nota van afrekening bestaat uit de grondkosten en eventuele vervallen bouwtermijnen, inclusief rente, zoals vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst. De notaris mag het transport pas uitvoeren zodra alle verschuldigde bedragen op de juiste rekening zijn bijgeschreven. Het bedrag dat via de hypotheek in depot blijft, moet gelijk zijn aan de op dat moment nog openstaande bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, dient u het verschil met eigen middelen aan te vullen.

Geldigheid van de hypotheekofferte

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn opschortende voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden hebben een geldigheidsduur van 9 maanden na ondertekening van de overeenkomsten. Ter Steege adviseert om bij het aanvragen van een hypotheekofferte rekening te houden met deze termijn, en te kiezen voor een offerte met een voldoende lange geldigheidsduur.

Een getekende hypotheekofferte is geldig tot de uiterste passeerdatum, die per geldverstrekker kan verschillen. Voor deze datum moet de hypotheekakte bij de notaris zijn gepasseerd. Verloopt de offerte en moet er een nieuwe worden aangevraagd? Dan loopt u het risico op een hogere rente. Daarnaast kunnen er kosten in rekening worden gebracht, zoals een bereidstellingsprovisie. Dit is een bedrag dat u betaalt om de passeerdatum te verlengen. Deze kosten zijn doorgaans fiscaal aftrekbaar. Vraag uw hypotheekadviseur om meer informatie. Let op: eventuele extra kosten worden niet door Ter Steege vergoed.



Wanneer hoort u de opleverdatum?

U krijgt uiterlijk 2 weken van tevoren officieel te horen wanneer uw appartement klaar is voor oplevering. U ontvangt een uitnodiging met de definitieve datum en het tijdstip.

Wat gebeurt er bij de oplevering?

Op de dag van de oplevering inspecteert u samen met bouwbedrijf Ter Steege uw appartement. Hierbij kijkt u of alles goed is uitgevoerd. Als er tijdens de inspectie gebreken worden gevonden, worden deze genoteerd op het proces-verbaal van oplevering. Dit formulier wordt zowel door u als door Ter Steege ondertekend.

Neem gerust een deskundige mee

U mag iemand meenemen die verstand heeft van bouw, bijvoorbeeld een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis. Die kan u helpen om eventuele problemen te ontdekken.

Verzekering

Tot aan de oplevering ligt de verantwoordelijkheid voor de woning bij Ter Steege. Dit betekent dat de woning tijdens de bouw door ons is verzekerd. Op het moment van oplevering gaan alle risico's op u over. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van de woning. Rond de oplevering zal onze kopersbegeleider u hier nogmaals op wijzen.

Betaling meer- en minderwerk

De facturatie van meer- en minderwerk verloopt via Ter Steege. Voor meerwerk mag maximaal 25% van het bedrag bij opdracht worden gefactureerd en de resterende 75% bij afronding van het werk. Al het meerwerk moet volledig zijn betaald vóór de oplevering van de woning. Minderwerk wordt apart aan u gecrediteerd.

Bankgarantie en 5%-regeling

Als zekerheidstelling is een bankgarantie geregeld door Ter Steege voor oplevering bij de notaris. Om u als koper extra zekerheid te bieden, wordt er gebruikgemaakt van een bankgarantie van 5% van de aanneemsom. Dit betekent dat eventuele gebreken die tijdens de oplevering van uw woning worden vastgesteld, sneller en zekerder worden opgelost.



Wanneer krijgt u de sleutels?

Als u aan al uw verplichtingen hebt voldaan (zoals de betaling), krijgt u de sleutels van uw woning. Let op: door het aannemen van de sleutels geeft u aan dat de woning officieel aan u is opgeleverd.



Woningborg-garantie

Uw woning wordt gebouwd onder de Woningborg-garantie. Zodra het project door Woningborg is geaccepteerd en de ondertekende overeenkomsten zijn ontvangen, ontvangt iedere koper een Woningborg-certificaat.

Dit certificaat biedt u als koper belangrijke zekerheden. U bent beschermd tegen de gevolgen van een eventueel faillissement van Ter Steege. Daarnaast biedt het certificaat zekerheid in het geval van geschillen over de afwerking of bij klachten over de woning.

Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, die u bij aankoop van de woning van de makelaar ontvangt.

Zelf uit te voeren werkzaamheden

Werkzaamheden die u in eigen beheer wilt uitvoeren, mogen uitsluitend na de oplevering plaatsvinden, en dus niet tijdens de bouw. Zelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Ook eventuele aanpassingen aan installaties door uzelf hebben gevolgen: in dat geval vervalt de garantie van de betreffende installateur.



Vereniging van Eigenaars

Als een gebouw wordt opgedeeld in meerdere appartementen, moet er volgens de wet ook een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht. Deze vereniging zorgt ervoor dat gezamenlijke zaken, zoals onderhoud en financiën, goed geregeld zijn.

Lidmaatschap is verplicht

Als u een appartement of maisonnette woning koopt, zult u automatisch lid worden van de VvE. De vereniging wordt pas actief zodra het gebouw is opgeleverd (klaar voor gebruik).

Servicekosten: Wat betaalt u?

Elke eigenaar moet maandelijks een bijdrage betalen, de zogeheten servicekosten. Deze worden gebruikt voor toekomstig onderhoud, kosten en reserveringen. Het bedrag van de servicekosten (inclusief evt. eigen berging) zijn afhankelijk van de m² van uw eigen appartement of maisonnette woning.

