



De Heihoek

Betaalbaar wonen op een prachtige plek in Diessen



PROJECTINFORMATIE

d.d. 12 februari 2019

Inhoudsopgave

1 Technische omschrijving

1.1 Ruwbouw

1.1.1 Peil van de woning	4
1.1.2 Grondwerk	4
1.1.3 Riolering	4
1.1.4 Bestrating	4
1.1.5 Terreininrichting	4
1.1.6 Buitenberging	4
1.1.7 Fundering	4
1.1.8 Begane grondvloer	5
1.1.9 Scheidingsconstructies inpandig	5
1.1.10 Gevelmetselwerk	5
1.1.11 Gevelopeningen	5
1.1.12 Verdiepingsvloer	5
1.1.13 Dakconstructies	5

1.2 Afbouw

1.2.1. Geveltimmerwerk	6
1.2.2. Binnendeurkozijnen en binnendeuren	6
1.2.3. Afwerking binnenwanden	6
1.2.4. Afwerking plafonds	6
1.2.5. Afwerking vloeren	6
1.2.6. Trappen	7
1.2.7. Hang- en sluitwerk	7
1.2.8. Beglazing- en schilderwerken	7
1.2.9. Goten & hemelwaterafvoeren	7

1.3. Installaties

1.3.1. Keukeninrichting	7
1.3.2. Loodgieterswerk & sanitair	7
1.3.3. Centrale Verwarming	10
1.3.4. Ventilatievoorzieningen	10
1.3.5. Elektra	10

2. Afwerkstaat per ruimte

2.1 Entreehal	11
2.2 Toiletruimte	11
2.3 Trapkast	11
2.4 Eetkamer/Keuken	12
2.5 Woonkamer	12
2.6 Overloop	12
2.7 Badkamer	13
2.8 Slaapkamer 1	13
2.9 Slaapkamer 2	13
2.10 Toiletruimte 1 ^e verdieping	13

2.11 Zolder	14
2.12 Voortuin	14
2.13 Achtertuin	14
3. Overzicht kleurstelling	15
4. Algemeen	
4.1 Algemene informatie	16
4.2 Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst	16
4.3 Wat is inbegrepen in de koopsom van de woning?	16
4.4 Wat en wanneer moet u gaan betalen?	17
4.5 Eigendomsoverdracht	17
4.6 Bouwtijd en werkbare en onwerkbaar dagen	17
4.7 Verzekeringen	17
4.8 Meer- en minderwerken	18
4.8.1 Standaard opties	18
4.8.2 Sanitair en tegels	18
4.8.3 Keuken	18
4.8.4 Overige wensen	18
4.9 Oplevering van de woning + sleuteloverhandiging	19
4.10 Onderhoudsperiode	19
4.11 Woningborg-Garantie	19
4.12 Wijzigingen / voorbehoud	20
4.13 Administratieve bepalingen	21

1. Technische omschrijving

In deze technische omschrijving wordt de woning per onderdeel toegelicht. U vindt hier informatie over de materialen waaruit de woning zal bestaan en de wijze waarop de woning gerealiseerd wordt.

1.1 Ruwbouw

1.1.1 Peil van de woning

Als peil is aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entreehal. Het peil wordt door de gemeente aangegeven.

1.1.2. Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, riolering, water en elektriciteitsleidingen worden de nodige grondwerken verricht. Waar nodig worden de ontgravingen met uitgekomen grond aangevuld en wordt de tuin geëgaliseerd.

1.1.3. Riolering

De riolering van het woonhuis wordt uitgevoerd in PVC met de bijbehorende hulpstukken en aangesloten op het gemeentelijke rioleringsnet. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuilwater en hemelwater. De binnenriolering in de woning is van PVC.

1.1.4. Bestrating

Er wordt geen bestrating aangelegd.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein buiten de perceelsgrenzen van het plan (zoals paden, groen, e.d.) is voorlopig aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens ontvangen van de gemeente, en invulling van de architect. Eventuele wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkoper.

1.1.5. Terreininrichting

De erfafscheidingen van de individuele kavels zijn aangegeven door middel van paaltjes op de hoeken. Er worden geen terrasschermen, erfafscheidingen en/of poorten geplaatst op de individuele kavels.

1.1.6. Buitenberging

Alle woningen krijgen een prefab buitenberging met een afmeting van circa 3.000 x 2.000 mm. De buitenbergingen worden uitgevoerd in verduurzaamd hout.

1.1.7. Fundering

De woning is gefundeerd op staal (=vaste grondslag) met grondverbetering waar dit nodig blijkt uit het sonderingsrapport. De funderingen worden gevormd door gewapende betonnen stroken. Het metselwerk onder het maaiveld wordt gemaakt van kalkzandsteen klinkerkwaliteit. De geprefabriceerde houten buitenbergingen worden geplaatst op een geprefabriceerde betonplaat op zand.

1.1.8. Begane grondvloer

De geïsoleerde begane grondvloer van de woning is van beton, op zand gestort. Hierop wordt een smeervloer aangebracht. Onder de begane grondvloer van de woning worden op folie drukvaste isolatieplaten aangebracht. De begane grondvloer van de woning heeft een isolatiewaarde, zgn. RC-waarde, van $\geq 3,5$.

1.1.9. Scheidingsconstructies inpandig

De scheidingswanden tussen de woningen onderling en dragende binnenwanden zijn van kalkzandsteen lijmelementen uitgevoerd als ankerloze spouwmuren. De niet-dragende binnenwanden van de woning zijn lichte scheidingswanden van 100 mm dik.

1.1.10. Gevelmetselwerk

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren. Het metselwerk van de buitenspouwmuren bestaat uit een handvorm baksteen (kleur volgens kleur- en materialenstaat) verwerkt in wildverband. De voegen worden terugliggend uitgevoerd (doorgestroken). De buitenspouwmuren van alle woningtypen worden voorzien van isolatie met een RC-waarde van 4,50.

1.1.11. Gevelopeningen

Alle kozijnen in de gevels van de woningen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. De buitendeuren van de prefab-houten buitenbergingen krijgen een hardhouten loopdeur met glasopening voorzien van enkel spiegelraadglas.

Onder raamkozijnen in de buitengevels, welke niet tot aan het vloerpeil komen, worden kunststenen waterslagen aangebracht.

De buitenkozijnen tot aan peil hebben een DTS dorpel. In het gevelmetselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.

De buitenkozijnen van de woningen zijn van kunststof en ter plaatse van de bewegende delen voorzien van tochtprofielen.

De voordeuren zijn dichte houten deuren met briefplaat voorzien van veer en borsteltochtplaat.

1.1.12. Verdiepingsvloer

De 1e en 2e verdiepingsvloer van alle woningen bestaan uit prefab betonnen breedplaatvloeren, welke in 't werk worden afgewapend en afgestort met een druklaag van beton. In deze druklaag kunnen ook de diverse installatie-leidingen opgenomen worden, e.e.a. volgens de opgave van de installateurs en aannemer in de uitvoeringsfase.

Op deze vloeren wordt een cementdekvloer als afwerkvloer aangebracht en ter plaatse van de 1^e verdiepingsvloer wordt deze dekvloer voorzien van slangen voor de vloerverwarming.

1.1.13. Dakconstructies

Het schuine dak van de woning bestaat uit een geïsoleerde kap met een rc-waarde van 6 waarbij aan de buitenzijde keramische pannen worden toegepast in de kleur blauw gesmoord. De binnenzijde van de dakplaten blijven op de zolderverdieping in het zicht in een witte kleur.

De platte daken van eventuele aanbouwen worden afgewerkt met isolatie en bitumineuze dakbedekking met balastlaag. Dakranden worden voorzien van een zinken kraal. Ter plaatse van de prefab-houten buitenbergingen, worden de platte daken uitgevoerd als houten balklaag met dakbeschot. Zij worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking, waarbij de onderzijde van de houten balklaag en het houten dakbeschot verder onbehandeld in het zicht blijven. De exacte locatie en hoeveelheid van hemelwaterafvoeren en dakdoorvoeren worden nog nader bepaald door de installateur en kunnen dus nog afwijken van hetgeen op tekeningen staat.

1.2. Afbouw

1.2.1. Geveltimmerwerk

De houten ongeïsoleerde buitenwanden van de prefab buitenbergingen worden afgewerkt met een gevelbekleding van geïmpregneerde vurenhouten delen.

1.2.2. Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen zijn verdiepingshoge stalen nastelkozijnen met bovenlicht. De fabrieksmatige afwerking van de binnendeurkozijnen is in een standaard lichte kleur. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte vlakke opdekdeuren in dichte uitvoering, afgewerkt in lichte kleur.

De binnenkozijnen zijn standaard niet voorzien van dorpels, behalve de kozijnen van de badkamers en toiletten. Hier wordt een kunststenen onderdorpel toegepast.

1.2.3. Afwerking binnenwanden

De wanden worden “behangklaar” afgewerkt. Dit is van toepassing in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. Uitzondering hierop zijn ruimtes waar wandtegels komt en de wandafwerking boven de wandtegels in de toiletruimtes. Dat wordt namelijk spuitwerk. Er worden geen plinten aangebracht of geleverd in de woning.

Tegelwerken op de wanden worden t.p.v. de toiletten tot 1,20m hoogte geplaatst en ter plaatse van de badkamer verdiepingshoog. Een en ander zoals aangegeven in de afwerkstaat in deze brochure. De wandtegels worden standaard wit ingewassen.

Het standaard tegelpakket bestaat uit wandtegels 200 x 250 mm. De stelpost voor de aankoop van de wandtegels is € 25,-/m² inclusief BTW.

De standaard tegels kunt u bekijken bij een nader bekend te maken tegelshowroom en eventueel aanpassen. Afhankelijk van uw keuze kan hier een meer- of minderprijs voor gerekend worden. De vensterbanken onder de buitenkozijnen met een gemetselde borstwering zijn van kunststeen.

1.2.4. Afwerking plafonds

De plafonds van de woningen worden ter plaatse van de breedplaatvloeren voorzien van spuitwerk zoals aangegeven in de afwerkstaat, op de begane grond en eerste verdieping. Ter plaatse van de breedplaatvloeren zullen de plaatnaden in de plafonds zichtbaar blijven. Ter plaatse van de zolderverdieping blijven de dakplaten in het zicht met een afwerking in een witte kleurstelling.

1.2.5. Afwerking vloeren

De ruwe betonvloeren zijn voorzien van een cementdekvloer zoals aangegeven in de afwerkstaat. Deze cementdekvloer wordt voorzien van vloerverwarming op de begane grond en de 1^e verdieping. Per verdieping wordt een vloerverwarmingsverdeler geplaatst volgens nadere opgaaf installateur (m.u.v. zolders). Er worden vloertegels in de toiletten en badkamer toegepast. De standaard vloertegels hebben een formaat van 200 x 200 mm. De vloertegels worden standaard grijs ingewassen. De stelpost voor de aankoop van de vloertegels is € 25,-/m² inclusief BTW. De standaard tegels kunt u bekijken in een nader bekend te maken tegelshowroom. Deze tegels kunt u naar eigen wens aanpassen. Afhankelijk van uw keuze kan hier een meer- of minderprijs voor gerekend worden. Ter plaatse van de houten buitenberging bestaat de vloer uit een prefab betonplaat.

1.2.6. Trappen

De trap naar de eerste verdieping is een vurenhouten trap voorzien van grondverf in dichte uitvoering met bijpassende leuning. De trap naar de tweede verdieping is een vurenhouten trap in open uitvoering met bijpassende leuning. Aan de vrije zijde van het trapgat op de eerste en tweede verdieping komen vurenhouten traphekken. De trappen kunnen uitgevoerd worden met zogenaamde lepe hoeken waar leidingwerken van de installaties in kunnen worden weggewerkt achter een betimmering.

De onderzijden van de trappen worden niet uitgetimmerd en/of afgewerkt.

1.2.7. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen.

Op de voordeuren en achterdeuren zit een meerpuntsluiting. De bergingsdeur wordt voorzien van een standaard cilinderslot. De cilinders in de buitendeuren van de woning worden gelijksluitend uitgevoerd.

De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles en voorzien van krukken, schilden en loopsloten. Op de deuren van de badkamer en het toilet zijn vrij- en bezet garnituren aangebracht. De meterkast is voorzien van een kastslot.

1.2.8. Beglazing- en schilderwerken

De beglazing wordt uitgevoerd zoals omschreven bij het onderdeel gevelopeningen en bij het onderdeel binnendeurkozijnen. Binnentimmerwerken worden in dekkende kleuren geschilderd (met uitzondering van de trapleuningen, deze worden transparant gelakt). De prefab-houten buitenbergingen blijven onbehandeld. De vurenhouten traptreden worden alleen gegrond. Ter plaatse van de zolder (2e verdieping) en de houten buitenbergingen zijn geen schilderwerken opgenomen.

1.2.9. Goten & hemelwaterafvoeren

De goten worden uitgevoerd als een kunststof goot. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

1.3. Installaties

1.3.1. Keukeninrichting

De woningen worden opgeleverd zonder keuken, maar bevatten wel de aansluitpunten voor een keuken. Deze staan genoemd in de afwerkstaat onder 2.4. Op verkooptekening staat de positie van de standaard aansluitpunten weergegeven. De aansluitpunten kunnen verplaatst worden binnen de keukenzone of uitgebreid worden met extra aansluitpunten tegen meerwerk. Voor de ventilatie in de keuken wordt uitgegaan van een aansluitpunt voor een recirculatiekap (exclusief levering).

1.3.2. Loodgieterswerk & sanitair

Zowel koud- als warm waterleidingen worden uitgevoerd in alu/pex buis of gelijkwaardig, geheel volgens plaatselijke voorschriften en aangelegd naar de van toepassing zijnde tappunten. Na plaatsing van de meters zijn de installaties gereed voor gebruik.

Er wordt een aansluitpunt voor de wasmachine voorzien op de 2^e verdieping.

De woningen worden opgeleverd met sanitair van Sphinx of gelijkwaardig, welke u kunt bekijken in een nader bekend te maken sanitairshowroom. Deze kunt u naar eigen wensen aanpassen, eventueel tegen een meer- of minderprijs. De woning wordt voorzien van het volgende sanitair. (Het te plaatsen sanitair kan afwijken van de getoonde afbeeldingen, eventuele alternatieven zullen gelijkwaardig zijn).

Toilet

Fontein Sphinx 300



Closetpot Sphinx 300



Fontein kraan Grohe



Plugbekersifon



Badkamer

Wastafel Sphinx 300



Wastafel kraan



Plugbekerfyson wastafel



Doucheput



Thermostaatkraan Grohe (douche)



Glijstangset met doucheknop



1.3.3. Centrale Verwarming

Op de begane grond wordt een luchtwarmtepomp aangebracht voor de verwarming van de woning middels vloerverwarming en voor warm water. Een luchtwarmtepomp betekent dat er geen gas meer benodigd is en de woning zeer energiezuinig verwarmd kan worden. Het buitendeel van de luchtwarmtepomp komt waarschijnlijk op het dak van de buitenberging. De definitieve locatie wordt bepaald door de installateur.

De temperatuursregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer aangebrachte thermostaat. De slaapkamers en badkamer worden verder nog voorzien van een eigen naregeling. Deze installatie bereikt bij een temperatuur van -10 grad C tenminste:

entreehal	15 °C
overloop	15 °C
woonkamer/keuken	20 °C
slaapkamers	20 °C
badkamer	22 °C
toilettruimte	15 °C
bergingen/trapkast	15 °C
zolder (2 ^e verd)	onverwarmd
buitenberging	onverwarmd

1.3.4. Ventilatievoorzieningen

Het ventilatiesysteem van de woningen bestaat uit een mechanisch afzuigsysteem met natuurlijke verse luchttoevoer (via ventilatieroosters in de beglazing/gevelkozijnen). Dat betekent dat er in de woningen alleen lucht wordt afgezogen ter plaatse van de keuken, toilettruimte en de badkamer. Het toerental van de mechanische ventilatie (mate van luchtafzuiging) in de gehele woning is te regelen met een standenschakelaar. Deze schakelaar is gesitueerd in de keuken.

Let op:

De locatie en hoeveelheid afzuigpunten kan in de praktijksituatie afwijken van de verkooptekeningen en afwerkstaat.

1.3.5. Elektra

De elektra installatie is geheel uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Op de woningen wordt 1 of 2 PV panelen aangebracht waarmee door middel van zonne-energie, elektra wordt opgewekt. Het is mogelijk het aantal panelen optioneel uit te breiden. Er zijn standaard witte inbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast, behalve in de meterkast en prefab-houten buitenberging, waar opbouw materiaal wordt toegepast. Wandcontactdozen worden standaard op ca. 300 mm hoogte aangebracht, schakelaars op ca. 1050 mm hoogte boven de vloer. Een uitzondering hierop zijn wandcontactdozen boven het keukenblad, deze worden op ca. 1250 mm hoogte aangebracht. Wandcontactdozen die geplaatst worden bij een schakelaar worden op 1050 mm aangebracht. De loze aansluitingen van telefoon en cai worden op ca. 300 mm hoogte geplaatst. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op tekening en afwerkstaat aangegeven. De rookmelders zoals op tekening zijn aangegeven, zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning. De deurbel wordt uitgevoerd in zwakstroom.

De (wand)lichtpunten bestaan uit bedrade aansluitpunten, dus exclusief de verlichtingsarmaturen.

2. Afwerkstaat per ruimte

In de afwerkstaat, wordt per ruimte omschreven hoe de woningen worden afgewerkt. Hierbij kan gedacht worden aan aansluitpunten, materialisering en installaties.

2.1 Entreehal

Vloer	: cementdekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: - een lichtpuntaansluiting met een schakelaar - een enkele wandcontactdoos - een schakelaar ten behoeve van het aansluitpunt buitenverlichting - een enkele wandcontactdoos in de meterkast - elektrische bel met beldrukker (buiten) - een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop
Diversen:	- een rookmelder - meterkast conform regelgeving - een dichte vuren houten trap

2.2 Toiletruimte

Vloer	: vloertegels: afmeting 200 x 200 mm stelpost aankoop vloertegels: € 25,- p/m ² incl. BTW.
Wanden:	wandtegels: afm. 200 x 250 mm tot een hoogte van ca. 1200mm stelpost aankoop wandtegels: € 25,- p/m ² incl. BTW. boven de wandtegels in de toiletruimte spuitwerk op wanden
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: een lichtpuntaansluiting met een schakelaar
Sanitair	: sanitair volgens paragraaf 1.3.2. - vrij hangend closet met inbouwreservoir, incl. zitting met deksel - een fonteintje met koudwaterkraan

2.3 Trapkast

Vloer	: cementdekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: onderzijde trap, onafgewerkt
Elektra :	: - een (wand)lichtpuntaansluiting met een schakelaar - een dubbele wandcontactdoos
Diversen :	- leidingen en kanalen blijven in deze ruimte in het zicht - vloerverwarmingsset (verdeler)

2.4 Eetkamer/Keuken

Vloer	: cementdekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: - een lichtpuntaansluiting met een schakelaar - een dubbele wandcontactdoos in de ruimte - twee dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad - een enkele wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatie afzuigkap - een enkele wandcontactdoos ten behoeve van aansluiting koelkast - een loze leiding voor een boiler - een loze leiding voor een oven - wandcontactdoos perilex, 2x230V t.b.v. inductiekookplaat.
Diversen:	- een aansluitpunt voor koud- en warm water, alsmede een afvoer voor de gootsteen.

2.5 Woonkamer

Vloer	: cementdekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: - twee lichtpuntaansluitingen met een schakelaar - drie dubbele wandcontactdozen - een loze leiding - een thermostaat ten behoeve van de regeling van de verwarming - schakelaar voor buitenlichtpuntaansluiting tegen de achtergevel

1^e verdieping

2.6 Overloop

Vloer	: cementdekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: - een lichtpuntaansluiting met een wisselschakelaar - wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder - een enkele wandcontactdoos - een rookmelder
Diversen:	- een open vurenhouten trap naar de zolder

2.7 Badkamer

Vloer	: vloertegels: afmeting 200 x 200 mm stelpost aankoop: vloertegels: € 25,- p/m ² incl. BTW.
Wanden	: wandtegels: afmeting 200 x 250 mm, wandtegels tot plafondhoogte stelpost aankoop wandtegels: € 25- p/m ² incl. BTW.
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: - een lichtpuntaansluiting met een schakelaar - een wandlichtpunt aansluiting boven de wastafel met een schakelaar en een wandcontactdoos naast de wastafel
Sanitair	: sanitair volgens paragraaf 1.3.2.: - een wastafel met wastafelkraan - een verchromde thermostaatkraan met douchekop op glijstang - doucheput
Diversen	: naregeling vloerverwarming

2.8 Slaapkamer 1

Vloer	: cementdekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: - een lichtpuntaansluiting met een schakelaar - drie dubbele wandcontactdozen - loze leiding voor bijv. telefoon/CAI/UTP
Diversen	: - naregeling vloerverwarming

2.9 Slaapkamer 2

Vloer	: cementdekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: - een lichtpuntaansluiting met een schakelaar - twee dubbele wandcontactdozen
Diversen	: - naregeling vloerverwarming

2.10 Toiletruimte 1^e verdieping

Vloer	: vloertegels: afmeting 200 x 200 mm stelpost aankoop vloertegels: € 25,- p/m ² incl. BTW.
Wanden:	wandtegels: afm. 200 x 250 mm tot een hoogte van ca. 1200mm stelpost aankoop wandtegels: € 25,- p/m ² incl. BTW. boven de wandtegels in de toiletruimte spuitwerk op wanden
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: een lichtpuntaansluiting met een schakelaar
Sanitair	: sanitair volgens paragraaf 1.3.2. - vrij hangend closet met inbouwreservoir, incl. zitting met deksel

2^e verdieping

2.11 Zolder

- Vloer : cementdekvloer
Wanden : behangklaar
Plafond : dakplaten in het zicht
Elektra : - een lichtpunt aansluiting met een schakelaar
- een dubbele wandcontactdoos
- een rookmelder
- enkele wandcontactdoos voor wasmachine-aansluiting
- leidingen en kanalen blijven in deze ruimte in het zicht
- ventilatie unit
- omvormer pv cellen (zonne-energie)
- water en afvoer voor wasmachineaansluiting

Buiten

2.12 Voortuin

- Diversen : - het grondwerk wordt geëgaliseerd.
- er wordt standaard geen bestrating aangebracht
- de erfafscheiding is aangegeven door middel van kadasterpenen/ paaltjes op de hoeken
- beldrukker en aansluitpunt buitenverlichting geplaatst nabij de voordeur (schakelaar buitenverlichting inpandig)

2.13 Achtertuin

- Diversen : - het grondwerk wordt geëgaliseerd.
- er wordt standaard geen bestrating aangebracht
- de erfafscheiding is aangegeven door middel van kadasterpenen / paaltjes op de hoeken
- aansluitpunt buitenverlichting (schakelaar buitenverlichting inpandig)

Overzicht kleurstelling

In dit overzicht staan de kleurnummers die voor de verschillende onderdelen in de woning worden gebruikt.

Gevelmetselwerk:

Gevelsteen, waalformaat, handvorm, conform gevelimpressies.

Kleur: Conform opgave architect

Woning 1 tot en met 3 krijgen een witte kleurstelling

Woning 4 tot en met 7 krijgen een rood bruine kleurstelling

Voegwerk gevels:

Voegwerk gevelmetselwerk wordt terugliggend uitgevoerd.

Kozijnen:

Buiten kozijnen in de kleur wit / RAL 9010

Voordeuren om de kleur antracietgrijs / RAL 7016

Vanuit esthetisch oogpunt is door de architect bij diverse woningen gekozen voor een donkere kleurstelling van de voordeuren. Schilderwerk in een donkere kleurstelling is gevoeliger voor onderhoud en moet jaarlijks worden nagelopen.

Binnenschilderwerk

De binnenzijde van de buitenkozijnen in de woning en de binnenzijde van alle draaiende delen buitenkozijnen worden uitgevoerd in de kleur wit RAL 9010

- vrijstaande prefab-houten buitenberging:
- deurkozijn, wit RAL 9010
- deur, wit RAL 9010

Dakafwerking hellende daken:

keramische pannen worden toegepast in de kleur blauw gesmoord.

4 Algemeen

In dit hoofdstuk vindt u algemene informatie over de woningen en het aankoop- en bouwproces. Daarnaast worden de Woningborggarantie en de mogelijkheden voor specifieke koperswensen omschreven.

4.1 Algemene informatie

De beslissing tot de aankoop van de aangeboden woning wordt wellicht binnenkort genomen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen zult nemen. Met uw woning koopt u meteen de zekerheid van een ingebouwde Woningborggarantie. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen huis.

4.2 Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich ook tot het betalen van de koopaaneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het huis. Nadat deze overeenkomst is getekend door de koper en de verkoper ontvangt u hiervan een exemplaar. Andere exemplaren worden verstrekt aan Woningborg (garantie-instituut), de aannemer en aan de notaris. De notaris kan dan de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaken.

4.3 Wat is inbegrepen in de koopsom van de woning?

De aanneemsom van de woningen, zoals verder in deze brochure vermeld, is vrij op naam (afgekort als v.o.n.). Dit betekent dat in deze aanneemsom de volgende kosten zijn inbegrepen:

- bouwkosten
- legeskosten bouwvergunning
- kosten garantiecertificaat
- architecten- en constructeurhonorarium
- verkoopkosten
- BTW (thans 21%, wijzigingen conform wettelijke voorschriften worden doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering.

De koopovereenkomst voor de grond sluit u rechtstreeks met gemeente Hilvarenbeek.

De kosten voor telefoon en centrale antenne zijn niet opgenomen

De kosten in verband met de financiering van uw huis zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn:

- afsluitprovisie voor uw hypothecaire geldlening;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw.

Alle kosten in verband met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, de afsluitkosten hypotheek en de kosten van de hypotheekakte.

4.4 Wat en wanneer moet u gaan betalen?

De totale aanneemsom van uw woning wordt aan u gefactureerd naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Op de datum van notariële levering moet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de eventueel verschuldigde uitstel-rente voldoen, al deze kosten zullen middels een factuur kenbaar gemaakt worden. Uitstel-rente over de aanneemsom is de rente die kan ontstaan doordat reeds gestart is met de bouw terwijl de datum van notariële levering later plaatsvindt. Uitstelrente over de grond wordt door de aannemer in rekening gebracht vanaf start bouw van de woningen.

Na de notariële levering ontvangt u telkens, naar rato van de vorderingen van de bouw, nieuwe termijnfacturen. De betalingsmogelijkheden van deze facturen zijn als volgt:

U heeft eigen geld: In dit geval betaalt u de factuur binnen de op de factuur vermelde termijn van 14 dagen. U heeft geen eigen geld maar een hypothecaire lening afgesloten voor aankoop van uw woning. U ontvangt de nota's per email, deze zend u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker. Deze zal dan zorgen voor betaling van de factuur.

Eventuele door u opgedragen meerwerken (persoonlijke wijzigingen in het bouwplan op uw verzoek) worden gefactureerd conform de omschrijving in de koop-/aannemingsovereenkomst en dienen te worden voldaan conform dezelfde procedures als hiervoor omschreven.

4.5 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u de afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven (dus de grondkosten plus eventuele reeds vervallen bouwtermijnen en bijbehorende uitstel-rente plus eventuele bijkomende meerwerkkosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot resteert moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien het depotbedrag niet toereikend is zal het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen aangevuld moeten worden.

Op de transportdatum worden in het algemeen de volgende akten ondertekend:

- de akte van eigendomsoverdracht (deze notariskosten zitten in de verkoopprijs!)
- de hypotheekakte

Bijkomende notariskosten kunnen zijn:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de afsluitkosten van de geldgever
- eventueel de vooruit verschuldigde premie van de levensverzekering

4.6 Bouwtijd en werkbare en onwerkbaar dagen

De uitvoeringsduur van het bouwplan bedraagt een aantal werkbare dagen, zoals beschreven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekeinden, ATV-dagen en dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

4.7 Verzekeringen

Tijdens de bouw, tot de datum van de 1ste oplevering, zijn de woningen door de ondernemer verzekerd. Vanaf de datum van oplevering behoort u als koper te zorgen voor de benodigde verzekeringen (onder andere opstal- en inboedelverzekering).

4.8 Meer- en minderwerken

Nadat de aannemingsovereenkomst door u als koper is ondertekend, bestaat de mogelijkheid om opdracht te geven tot persoonlijke (bouwkundige) wensen. Dit wordt in de bouw het meer- en minderwerk genoemd. Wij wijzen u erop om eventuele wensen tijdig met de aannemer te bespreken. De mogelijkheden omtrent de meer- en minderwerken zijn onder te verdelen in vier categorieën, te weten:

4.8.1 Standaard opties

Bij deze verkoopdocumentatie ontvangt u een lijst met standaard opties van de meest voorkomende wensen met de daarbij behorende prijzen.

4.8.2 Sanitair en tegels

De woningen zijn voorzien van standaard sanitair en tegels in badkamer en toilet. Deze kunt u naar eigen wens, tegen een meer- of minderprijs, aanpassen. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst kunt u hiervoor, bij nader te bepalen showrooms, een afspraak maken.

4.8.3. Keuken

Voor de keuken worden aansluitpunten voorzien, deze vindt u terug onder paragraaf 2.4. Deze kunt u tegen een meerprijs laten verplaatsen. U kunt tegen een meerprijs ook extra aansluitpunten laten realiseren.

4.8.4 Overige wensen

Verder kunt u ervoor kiezen om de woning gedeeltelijk casco op te laten leveren tegen een lagere V.O.N-prijs. Dit geeft wel beperkingen op de Woningborg-garanties. Wanneer u nog andere wijzigingen in de gekochte woning wenst, dan is dat onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Alle kopers krijgen de mogelijkheid tot een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleidster. U kunt met haar uw wensen bespreken. Indien de wensen bouw- en uitvoeringstechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u hiervoor een offerte.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- werkzaamheden in en rondom de woning door u en/of derden, niet zijnde de bouwkundig aannemer en/of zijn onderaannemers, zijn voor het opleveren van de woning niet toegestaan;
- uw wensen dienen altijd schriftelijk te worden ingediend en, indien noodzakelijk, voorzien van maatvoering en hoogtes;
- materialen, welke niet rechtstreeks door de aannemer zijn geleverd, zullen niet worden verwerkt;
- wijzigingen aan buitengevels en hoofdconstructies, m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de standaard optielijst zijn niet mogelijk;
- iedere woning dient ongeacht eventuele wijzigingen altijd compleet te worden opgeleverd en voorzien van afwerkvloeren en installaties. Een uitzondering hierop is het opleveren zonder keuken en het gedeeltelijk casco opleveren van de woning zoals hiervoor reeds is omschreven;
- de aannemer is gerechtigd om door u aangegeven wijzigingen, die afwijken van de standaard optielijst, onverkort doch gemotiveerd af te wijzen;
- bij de woningen die verkocht worden na start bouw, behoudt de ondernemer/aannemer zicht het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de standaard optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren. Dit geldt ook voor mogelijk andere gewenste wijzigingen;

alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften, normen en richtlijnen van Woningborg en het Bouwbesluit.

4.9 Oplevering van de woning + sleuteloverhandiging

De woning zal worden opgeleverd als deze gereed is en u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij de oplevering is voldaan, raden wij u aan om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de laatste termijn niet later dan de dag voor oplevering via een zogenaamde telefonische overboeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling zodat ook daadwerkelijk tot sleuteloverhandiging kan worden overgegaan op de dag van oplevering. Bij de oplevering hoort een rapport te weten het "proces verbaal van oplevering" waarin de eventuele laatste gebreken van de woning worden genoteerd. Er wordt dan tevens afgesproken op welke termijn deze gebreken hersteld zullen worden.

Verder staat het u geheel vrij om u, bij de oplevering, te laten bijstaan door een deskundige zoals bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn voor uw rekening.

4.10 Onderhoudsperiode

Na oplevering gaat een zogenaamde onderhoudsperiode in van 6 maanden. Tegen het einde van de 6 maanden maakt de aannemer met u een afspraak om te controleren of alle eerdere geconstateerde gebreken zijn verholpen en of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan welke niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Het "werken" van materialen is het uitzetten en inkrimpen ten gevolge van bijvoorbeeld droging of temperatuurswisselingen. Door dit "werken" kunnen bijvoorbeeld in het stukadoorswerk krimpscheuren ontstaan welke inherent zijn aan de gebruikte materialen. Zo kunnen bijvoorbeeld ook deuren gaan klemmen etc.

Om problemen met het "werken" van materialen zoveel mogelijk te beperken raden wij u aan om de nieuwe woning in het begin goed te ventileren en om niet te hard te stoken. Verder is het goed om er bewust van te zijn dat door de relatief hoge vochtigheidsgraad van de materialen in een nieuwe woning het niet altijd mogelijk is om direct bepaalde afwerkingsmaterialen aan te brengen zoals bijvoorbeeld parketvloeren, laminaat, grindvloeren, pvc vloeren etc. Deze materialen kunnen beter pas aangebracht worden na een periode van droging en goede ventilatie.

4.11 Woningborg-Garantie

De garantieperiode die voor uw nieuwe woning geldt gaat in per datum van de oplevering. Dit project wordt gebouwd conform de eisen van de Woningborg. Woningborg biedt een waarborg aan de koper van een nieuw te bouwen huis; een waarborg dat de bouwondernemer het huis van de koper afbouwt en garandeert. Als de bouwondernemer om welke reden dan ook niet in staat is het huis af te bouwen, zorgt Woningborg voor begeleiding en verstrekt een schadevergoeding waarmee de financiële nadelige gevolgen tot een minimum worden beperkt. Daarnaast scheidt Woningborg een kader waarin een bouwondernemer een koper een nieuw huis met (Woningborg-) garantie kan aanbieden. De bouwondernemer geeft de garantie, Woningborg staat borg voor naleving van de verplichtingen uit deze garantie. De koper wordt de zekerheid geboden dat zijn woning aan de kwaliteitsnormen van Woningborg zal voldoen. De garantie is in het algemeen 6 jaar geldig en wat betreft fundamentele gebreken in de constructie 10 jaar. Slechts enkele onderdelen worden van garantie uitgesloten zoals bijvoorbeeld de voorzieningen buiten en los van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan tuinmuren, hekwerken en poorten. De garantietermijnen per onderdeel staan vermeld in de Woningborg brochure. De kans op juridische problemen is bij een huis met Woningborg garantie aanzienlijk minder.

Aanbieders van een dergelijke woning zijn verplicht gebruik te maken van een aannemingsovereenkomst, die is opgesteld met behulp van onder andere de Koninklijke Notariële Broederschap, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze aannemingsovereenkomst zijn de afspraken over de koop van een huis duidelijk vastgelegd.

4.12 Wijzigingen / voorbehoud

De brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan.

- Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V. moet een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V. heeft het recht van wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit.
- Plaatsing van elektriciteitspunten, etc., kan in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Gegevens uit deze verkoopbrochure kunnen in onderdelen kleine wijzigingen ondergaan en daar waar merknamen zijn genoemd kunnen deze vervangen worden door 'of gelijkwaardig'. Als er wijzigingen zijn voordat u de woning koopt, treft u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie aan, in de vorm van een inlegvel (erratum).
- Mogelijke wijzigingen/aanvullingen van het Woningborg kunnen ook middels een inlegvel (erratum) worden toegevoegd aan deze verkoopbrochure.
- De ingeschreven maten zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten; geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- Indien de omschrijving in deze brochure afwijkt van de tekening(en), zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V. het recht wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder u hiervan vooraf in kennis te stellen). U kunt geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zullen wij trachten dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koopakte en aannemingsovereenkomsten.
- De woonomgeving buiten de perceelgrenzen is/wordt ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken en/of informatie is Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V. niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

- Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V. kan verder ten aanzien van de afwijkingen in de perceel grootte, als gevolg van overheidsvoorschriften en/of kadastrale metingen, geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd. In de praktijk kunnen er afwijkingen ontstaan zoals bijvoorbeeld:
 - de weg die dichterbij de woning ligt dan de tekening aangeeft
 - een stukje tuin dat door de overheid bij nader inzien bestemd is voor groenvoorziening
 - wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop/aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening
- Aan de 'artist-impressie' en situatietekening zijn geen rechten te ontleen

4.13 Administratieve bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door:

- algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken
- de op de materialen betrekking hebbende normbladen
- het bouwbesluit van het jaar 2012
- de bepalingen van Woningborg garantie en waarborgregeling 2016
- de voorschriften van de Nutsbedrijven
- de gemeentelijke verordeningen
- de bepalingen van de arbeidsinspectie

Hooge Mierde, 12 februari 2019



DE LUTHER 1-3 | 5095 AC HOOGE MIERDE
 T +31(0)13-5091259 | E info@vangisbergen.nl | www.vangisbergen.nl