

Technische omschrijving

Nieuwbouw 5 koopwoningen De Kanten te Hulsel



Inhoud

Inhoud	2
1. Betrokken partijen.....	4
2. Technische omschrijving woningen.....	5
2.1. Peil van de woning.....	5
2.3. Riolering.....	5
2.4. Bestrating.....	5
2.5. Terreininventaris.....	5
2.6. Fundering.....	5
2.7. Begane grondvloer.....	5
2.8. Scheidingsconstructies inpandig	6
2.9. Gevelmetselwerk en gevelaccenten.....	6
2.10. Gevelopeningen.....	6
2.11. Verdiepingsvloer.....	7
2.12. Dakconstructie.....	7
2.13. Binnendeurkozijnen en binnendeuren	7
2.14. Afwerking binnenwanden.....	8
2.15. Afwerking plafonds.....	8
2.16. Afwerking vloeren.....	8
2.17. Trappen.....	8
2.18. Hang- /sluitwerk	9
2.19. Schilderwerken	9
2.20. Goten en hemelwaterafvoeren	9
2.21. Keuken	9
2.22. Sanitair en waterinstallatie.....	9
2.23. Centrale verwarming	13
2.24. Ventilatievoorzieningen.....	14
2.25. Elektra.....	14
3. Afwerkstaat	15
4. Kleurenstaat.....	17
5. Algemene informatie bij de aankoop van een woning	18
Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.....	18
Wat is inbegrepen in de koopsom van de woning?	18
Wat en wanneer moet u gaan betalen?.....	19
Eigendomsoverdracht.....	19
Bouwtijd en werkbare en onwerkbare dagen	20
Verzekeringen.....	20
Meer- en minderwerken.....	20
Keuken	20
Overige wensen	21

Oplevering van de woning + sleuteloverhandiging	21
Werking van materialen	22
Woningborg-Garantie	22
Wijzigingen.....	22
Administratieve bepalingen.....	23

1. Betrokken partijen

Gemeente



Gemeente Reusel-De Mierden
Kerkplein 3
5541 KB Reusel
Tel. 0497 - 650650

Aannemer



Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V.
De Luther 1
5095 AC Hooge Mierde
Tel. 013 - 5091259

Architect



Keeris Architecten
Dijk 14
5521 AX Eersel
Tel. 0497 - 514480

2. Technische omschrijving woningen

2.1. Peil van de woning

Als peil wordt bedoeld de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer, de cementdekvloer ligt wat lager i.v.m. de door u aan te brengen afwerking. Het peil wordt door de Gemeente Reusel-de Mierden bepaald.

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 is de tuin geëgaliseerd.

2.3. Riolering

De buiten- en binnenriolering is van PVC-buizen met bijbehorende hulpstukken. Het riool van de woningen wordt aangesloten op het gemeenteriool. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

2.4. Bestrating

Het achterpad van kavel 3 t/m 7 wordt voorzien van betontegels met een afmeting van 300x300mm. Ter plaatse van de achter- en voortuinen wordt geen buitenbestrating aangebracht.

2.5. Terreininventaris

De erfafscheidingen worden aangegeven door middel van paaltjes op de hoeken van de percelen. Er worden geen terrasschermen en erfafscheidingen tussen en rondom de percelen geplaatst. Invulling openbaar gebied en privé buitenruimte volgens tekening.

2.6. Fundering

De woning is gefundeerd op staal volgens het advies dat volgt uit de uitgevoerde sonderingen/funderingsadvies. De rechtstand onder het maaiveld wordt uitgevoerd met het isotras-systeem.

2.7. Begane grondvloer

De geïsoleerde begane grondvloer van de woning is van beton, op zand gestort en waarop een smeervloer wordt aangebracht. Onder de begane grondvloer van de woning worden op folie drukvaste isolatieplaten aangebracht. De begane grond vloer van de woning heeft een RC-waarde van $\geq 3,7$ m²K/W. De vloeren van de bergingen van kavel 5 en 7 worden niet geïsoleerd.

2.8. Scheidingsconstructies inpandig

De scheidingswanden tussen de woningen zijn van kalkzandsteenblokken (lijmelementen) en worden uitgevoerd als ankerloze spouwwanden. Overige dragende binnenwanden bestaan uit metselwerk of lijmwerk van kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden van de woning zijn lichte scheidingswanden van gasbeton.

2.9. Gevelmetselwerk en gevelaccenten

De buitengevels van de woning zijn uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren. Het metselwerk bestaat uit bakstenen conform de kleur- en materialenstaat. De voegen van het buitengevelmetselwerk worden terugliggend uitgevoerd (doorgestreken) en waar nodig voorzien van open stootvoegen met kunststof stootvoegroosters.

De binnenzijde van het gevelmetselwerk van de halfsteense buitenberging van kavel 5 en 7 wordt uitgevoerd in standaard voegwerk (platvol gevoegd) in standaard kleur grijs.

De buitenspouwmuren worden waar aangegeven op tekening geïsoleerd met spouwisolatie. De spouwmuren van de woning hebben een RC-waarde van $\geq 4,7$ m²K/W. De buitenbergingen van kavel 5 en 7 worden uitgevoerd met halfsteens metselwerk en zijn niet geïsoleerd.

De op tekening aangegeven accenten in de gevels bij kavel 1 en 4 worden uitgevoerd in vezelcement.

2.10. Gevelopeningen

Alle lichtopeningen in de gevels van de woning zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing met een U waarde van 1,0 W/m²K.

Onder de raamkozijnen in de buitengevels, welke niet tot aan het vloerpeil komen, worden raamdorpels aangebracht. De raamkozijnen tot aan peil hebben een kunststeen onderdorpel. Boven de gevelopeningen worden waar constructief nodig stalen of betonnen lateien toegepast die het bovengelegen metselwerk opvangen. Tevens wordt aan de binnenzijde, boven de buitenkozijnen tot onderkant bovengelegen vloer, een houten paneel voorzien van gipsbeplating of een betonlatei aangebracht. Onder raamkozijnen in de buitengevels, welke niet tot aan het vloerpeil komen, worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken (lichte kleurstelling) aangebracht. In de sanitaire ruimtes wordt dit omtegeld met wandtegels.

De buitenkozijnen van de woning zijn van hout en ter plaatse van de bewegende delen voorzien van tochtprofielen. De voor- en achterdeuren zijn van hout en hebben een glasopening. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen zijn voorzien van kunststeen dorpels.

2.11. Verdiepingsvloer

De eerste verdiepings- en zoldervloer van alle woningen bestaan uit breedplaatvloeren. In het beton wordt het leidingwerk voor de mechanische ventilatie en riolering aangebracht.

2.12. Dakconstructie

Het schuine dak van de woningen van kavel 1 en 4 bestaat uit geïsoleerde scharnierkappen, onderzijde in wit gegronde uitvoering met nietgaatjes in het zicht. Bij kavel 5, 6 en 7 worden de schuine plafonds op de eerste verdieping afgewerkt met gipsplaat voorzien van spuitwerk met naden in het zicht.

Indien het constructief nodig is, worden er constructieve knieschotten toegepast, voorzien van spaanplaat (nietgaatjes in het zicht). Per zijde wordt het knieschot voorzien van één luik. De beplating van het knieschot mag na oplevering niet verwijderd worden, aangezien deze een constructieve functie heeft.

De dakplaten hebben een RC-waarde volgens de BENG-berekening. Op de daken worden keramische dakpannen toegepast.

Het platte dak van de buitenbergingen van kavel 5 en 7 betreft een plat dak opgebouwd uit een houten balklaag met een houten dakbeschot en is ongeïsoleerd.

De exacte locatie en hoeveelheid van hemelwaterafvoeren en dakdoorvoeren, zoals aangegeven op de tekeningen, kunnen tijdens de uitvoering wijzigen, volgens nadere opgave installateur. Aan de op tekening aangegeven posities en aantallen hemelwaterafvoeren kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Op de daken worden PV-zonnepanelen geplaatst voor elektra. Exacte ligging en aantallen zonnepanelen kan in werkelijkheid afwijken van de verkooptekening. In de BENG-berekening is opgenomen hoeveel Wattpiek vermogen er per oriëntatie op het dak aangebracht wordt. De PV-panelen hebben een vrije afstand tussen de dakpannen en de PV-panelen, zodat deze kunnen ventileren, een zogenaamd opdaksysteem.

2.13. Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen zijn witte, verdiepingshoge stalen nastelkozijnen, voorzien van bovenlichten met helder glas, m.u.v. de trapkast en meterkast, hier is een dicht paneel in het bovenlicht voorzien. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte witte, vlakke opdekdeuren in dichte uitvoering.

De deuren moeten voor een goede werking van de ventilatie-installatie voldoende vrij hangen van de vloerafwerking (ongeveer 1,5 cm). Het kan dus zijn dat, afhankelijk van de door u gekozen afwerkhoogte van de cementdekvloer (standaard 1,5 cm onder peil), de deuren bij oplevering tot 3,5 cm vrij hangen van de cementdekvloer.

Onder de deur van de toilet en badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

2.14. Afwerking binnenwanden

De wanden worden behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden waar tegelwerk of spuitwerk komt. Op de wanden van de meterkast en achter de technische installatie wordt geen afwerking aangebracht.

In de toiletten worden de wanden tot een hoogte van 1,20m betegeld. Boven het tegelwerk wordt spuitwerk voorzien op de wanden. In de badkamer worden de wanden tot aan het plafond betegeld.

De wandtegels hebben een afmeting van 20x25 cm. U kunt de basistegels in de tegelshowroom bekijken en eventueel wijzigen naar uw smaak.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

2.15. Afwerking plafonds

De plafonds van de woningen worden voorzien van spuitwerk t.p.v. de breedplaatvloeren. Ter plaatse van de betonvloeren zullen de plaatnaden in de plafonds zichtbaar blijven (V-naden).

Het plafond van de berging van kavel 5 en 7 en de meterkast blijft onbehandeld.

2.16. Afwerking vloeren

De ruwe betonvloeren zijn voorzien van een cementdekvloer zoals aangegeven in de afwerkstaat. Deze vloeren worden standaard op ongeveer 1,5 cm onder peil (= afgewerkte vloer) gesmeerd. Hierdoor heeft u ruimte voor het aanbrengen van een vloerafwerking.

In het toilet en de badkamer worden de vloeren voorzien van tegels met een afmeting van 30x30cm.

2.17. Trappen

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap naar de tweede verdieping, indien van toepassing, wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Beiden worden voorzien van de nodige muurleuning en houten hekwerken waar nodig. Indien het installatietechnisch gezien nodig is extra schachtruimte te creëren om met leidingen te stijgen in de woning kan de trap uitgevoerd worden met een lepe hoek. Eventueel aangegeven lepe hoeken op de verkooptekeningen zijn indicatief en kunnen wijzigen als dit installatietechnisch nodig blijkt.

2.18. Hang- /sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen. De voor- en achterdeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting. De cilinders in de buitendeuren van de woning worden gelijksluitend uitgevoerd. Er is een brievengleuf opgenomen in de voordeur.

De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles en worden voorzien van dagsloten en deurbeslag. De deuren van de badkamer en toilet worden uitgevoerd met vrij- en bezet garnituren. De meterkast is voorzien van een kastslot.

2.19. Schilderwerken

Buiten- en binnentimmerwerk wordt in dekkend schilderwerk afgelakt volgens kleurstelling architect. De dichte trap wordt dekkend geschilderd met uitzondering van de bovenzijde van de trap treden, stootborden en de onderzijde van de trap. Deze worden alleen van grondverf voorzien. De open trap wordt dekkend geschilderd met uitzondering van de boven- en onderzijde van de treden, deze worden alleen voorzien van grondverf. De muurleuning worden blank afgewerkt en de houten hekwerken worden dekkend geschilderd.

2.20. Goten en hemelwaterafvoeren

De goten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en worden aangesloten op het riool.

2.21. Keuken

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keuken. Wel bieden wij u de mogelijkheid bij Nuva Keukens uw keuken aan te schaffen en na oplevering te laten plaatsen. Nuva keukens heeft de meest praktische keukenindeling ontworpen voor uw woning, hiervoor zijn de aansluitpunten standaard meegenomen op de verkooptekening.

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.

2.22. Sanitair en waterinstallatie

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften en aangelegd naar de van toepassing zijnde tappunten in de woning.

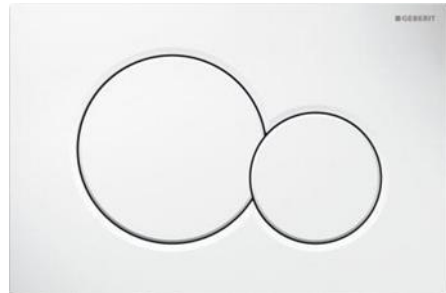
De woningen zijn voorzien van Villeroy & Boch O'Novo sanitair. Dit sanitair kunt u bekijken in een nader te bepalen sanitairshowroom, waar u optioneel het sanitair kunt aanpassen naar uw wens.

De woningen worden in de basis voorzien van het volgende sanitair of een gelijkwaardig alternatief:

Toiletcombinatie



Bedieningsplaat Geberit Sigma



Fonteincombinatie



Fonteinkraan Grohe Eurostyle Cosmopolitan



Wastafelcombinatie



Wastafelkraan Eurosmart



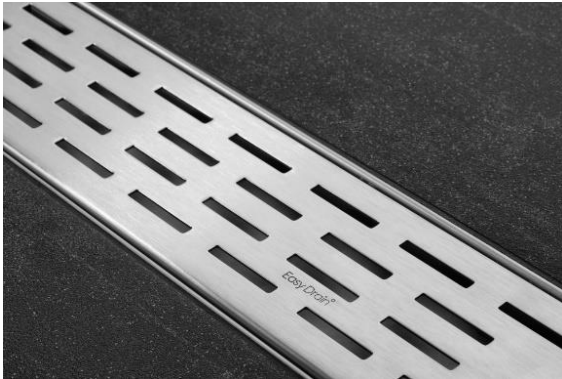
Douchemengkraan Grohe 1000



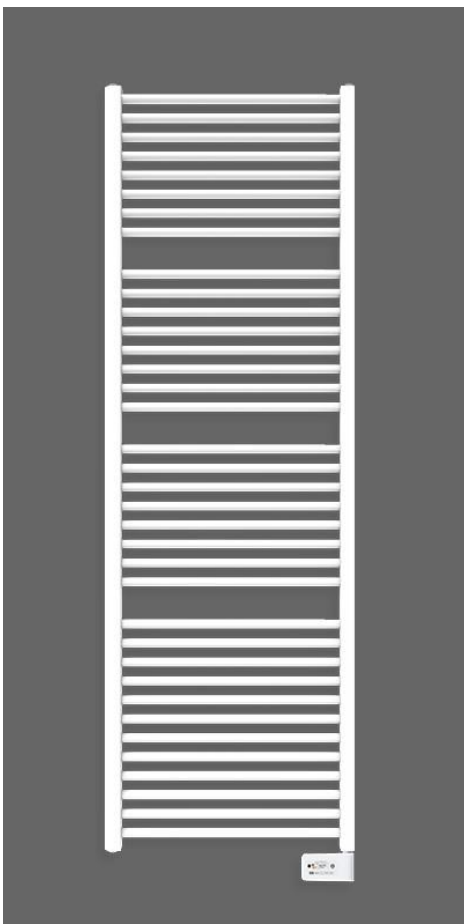
Glijstangset Grohe Tempesta



Douchegoot Easydrain multi



Elektrische radiator Henrad softline Elektrisch
Afmeting n.t.b.



2.23. Centrale verwarming

In de trapkast van kavel 5, 6 en 7 wordt een luchtwaterwarmtepomp aangebracht, waardoor maar beperkt ruimte overblijft voor opslag. Bij kavel 1 en 4 wordt de luchtwaterwarmtepomp in de berging geplaatst. Het buitendeel van de luchtwaterwarmtepomp wordt op het platte dak geplaatst. Bij kavel 6 wordt het buitendeel naast de berging geplaatst. Dit buitendeel kan in de praktijk hoorbaar zijn.

De begane grond en eerste verdieping van kavel 5, 6 en 7 zijn voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt naast vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst.

Deze installatie bereikt bij een temperatuur van - 10 °C en een windsnelheid van 5 m/s bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken minimaal de navolgende temperaturen:

entree/hal	18 °C
overloop	18 °C
woonkamer	22 °C
keuken	22 °C
slaapkamers	22 °C
badkamer	22 °C
toilet ruimte	18 °C
in pandige berging kavel 1 en 4	15 °C
kastruimte	onverwarmd
zolder	onverwarmd
onbenoemde ruimtes	onverwarmd
halfsteense berging kavel 5 en 7	onverwarmd
prefab buitenberging kavel 6	onverwarmd

De vloerverwarmingsinstallatie wordt geregeld door middel van een hoofddregeling, bestaande uit een thermostaat in de woonkamer. De overige verblijfsruimten worden ieder afzonderlijk nageregeld. Vanuit Woningborg gelden eisen met betrekking tot de ruimtetemperaturen. Hieraan voldoet de woning wanneer de vertrekken gelijktijdig worden verwarmd en met de juiste vloerafwerking. Nachtverlaging bij vloerverwarming is niet raadzaam in verband met een te lange opwarmtijd.

Het warmteafgiftesysteem kan in de zomer worden omgeschakeld naar vloerkoeling. De leidingen van de vloerverwarming worden gevuld met koud water (niet lager dan 18 graden ter voorkoming van condens in of op de vloer) waardoor de vloer de ruimte afkoelt. Deze koeling betekent dat je de temperatuur in huis minimaal kan laten dalen ten opzichte van de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk om, zoals bij airconditioning, een kamer in korte tijd frisser te maken. Daarvoor is de aanvoertemperatuur van vloerkoeling niet laag genoeg.

2.24. 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, toiletruimte en de badkamer.

De benodigde afvoeren zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening. De definitieve posities en hoeveelheid punten worden bepaald door de installateur.

Het toerental van de mechanische ventilatie, de mate van luchtafzuiging in de woning, wordt geregeld met een CO² gestuurde regeling. Deze CO² sensor is gesitueerd in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer. De badkamer wordt voorzien van een standenschakelaar.

Vanwege het ventilatiesysteem dient u een recirculatieafzuigkap te plaatsen in de keuken. Elke andere vorm van afzuiging zorgt voor een verstoring en vervuiling van het ventilatiesysteem.

Ten behoeve van de afvoer van ventilatielucht en de beluchting van het riool, worden op het dak dakdoorvoeren geplaatst. Op zolder lopen de aan- en afvoerleidingen in het zicht naar de betreffende dakdoorvoeren.

De ongeïsoleerde buitenbergingen worden geventileerd middels natuurlijke ventilatie, zonder ventilatorunit.

2.25. Elektra

De elektra-installatie wordt geheel uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er worden witte inbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast. In de ongeïsoleerde bergingen en op het traphek op zolder worden deze in opbouw voorzien. Schakelaars worden standaard op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht en wandcontactdozen worden standaard op ca. 30 cm hoogte boven de vloer aangebracht (m.u.v. van wandcontactdozen boven het keukenblad). Indien een schakelaar en een wandcontactdoos bij elkaar aangegeven zijn worden deze gecombineerd uitgevoerd op een hoogte van ca. 105 cm. De aansluitingen van telefoon en cai worden op ca. 30 cm hoogte geplaatst. Locatie van de wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, zie tekeningen. Let op: de (wand)lichtpunten bestaan uit bedrade aansluitpunten, dus exclusief de verlichtingsarmaturen.

3. Afwerkstaat

Entreehal, trapkast, keuken, woonkamer, overloop, slaapkamers, inpandige berging kavel 1 en 4

Vloer	: cementdekvloer (1,5 cm +/- vloerpeil)
Wanden	: behangklaar
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening
Meterkast	: conform regelgeving

Berging kavel 5 en 7

Deze berging is NIET geschikt door het stallen van motorvoertuigen. De kopers zijn akkoord met het NIET aanbrengen van de wettelijk verplichte ventilatie voorzieningen en andere eisen van een garage door de aannemer

Vloer	: betonvloer niet geïsoleerd voorzien van cementdekvloer
Wanden	: halfsteens metselwerk, onafgewerkt
Dak	: balklaag in het zicht
Elektra	: opbouw, volgens verkooptekeningen
Diversen	: glasdeur naar tuin, dubbele deuren naar wegzijde en ventilatie conform geldende eisen via het dak

Berging kavel 6

Vloer	: betonvloer niet geïsoleerd
Wanden	: houten delen
Dak	: balklaag in het zicht
Elektra:	: opbouw volgens verkooptekening, lichtpunt t.p.v. achterpad op schemerschakelaar

Toiletruimte

Vloer	: tegels, afmeting 300 x 300 mm, met zilvergrijs voegwerk
Wanden	: tegels, afm. 200 x 250 mm tot een hoogte van ca. 1200mm, met zilvergrijs voegwerk. Boven de wandtegels spuitwerk op wanden
Plafond	: spuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening
Sanitair	: Vrijhangend closet met inbouwreservoir, incl. zitting met deksel en een fonteintje met koudwaterkraan

Badkamer

- Vloer : tegels, afmeting 300 x 300 mm, met zilvergrijs voegwerk
- Wanden : tegels, afmeting 200 x 250 mm, wandtegels tot plafondhoogte, met zilvergrijs voegwerk
- Plafond : spuitwerk
- Elektra : volgens verkooptekening
- Sanitair : sanitair volgens paragraaf 2.22:
- een wastafel met wastafelkraan
 - een verchroomde thermostaatkraan met douchekop op glijstang
 - douchegoot
 - vrij hangend closet met inbouwreservoir, incl. zitting met deksel
 - elektrische radiator

Zolder

- Vloer : cementdekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond : onderzijde dakplaten in wit gegronde uitvoering met nietgaatjes in het zicht
- Elektra : volgens verkooptekening

Voor- en achtertuin

Het grondwerk wordt geëgaliseerd en er wordt geen bestrating aangebracht. De erfafscheiding wordt aangegeven door middel van kadasterpennen /paaltjes

4. Kleurenstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Exterieur woning		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Rood paars
Voegwerk	Pointeren	Donkergrijs
Gevelaccenten	Vezelcement	Grijs
Dakbedekking hellend dak	keramische dakpan	Donkergrijs
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Kozijnen	Hout	RAL 7044
Kozijnen voordeur, bergingsdeur voorzijde	Hout	RAL 7039
Ramen en deuren	Hout	RAL 7044
Voordeur/bergingsdeur voorgevel	Hout	RAL 7039
Omlijsting voordeur	Buvex	Grijs
Brievenbus	Aluminium	Zilvergrijs
Waterslagen / raamdorpels onder kozijnen	Buvex	Grijs
Dorpels onder de deuren	Holonite	Antraciet
Mastgoot en hemelwaterafvoer	Zink	Grijs
Hemelwaterafvoer berging kavel 6	PVC	Grijs
Interieur woning		
Kozijnen	Hout	RAL 7044
Kozijnen voordeur, bergingsdeur voorzijde	Hout	RAL 7039
Ramen en deuren	Hout	RAL 7044
Voordeur/bergingsdeur voorgevel	Hout	RAL 7039
Binnenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Hardboard	Wit
Vensterbanken	Kunststeen (Bianco C)	Licht

Algemene opmerking t.a.v. donkere kleuren op houten buitenkozijnen

Vanuit esthetisch oogpunt heeft de architect bij enkele houten buitendeuren gekozen voor een donkere kleurstelling. Schilderwerk in een donkere kleurstelling is echter gevoeliger voor onderhoud en moet dan ook jaarlijks worden onderhouden.

5. Algemene informatie bij de aankoop van een woning

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. Tegelijk met uw woning koopt u de zekerheid van een ingebouwde Woningborg garantie. 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.

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.

Wat is inbegrepen in de koopsom van de woning?

De koopsom van de woningen is vrij op naam (afgekort als v.o.n.). Dit betekent dat in deze koopsom de volgende kosten zijn inbegrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- legeskosten omgevingsvergunning
- kosten garantiecertificaat
- architecten- en constructeurhonorarium
- verkoopkosten
- notariskosten (uitgezonderd de kosten t.b.v. de financiering van uw huis)
- btw (thans 21%, wijzigingen conform wettelijke voorschriften worden doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering
- de aansluitkosten voor de telefoon, centrale antenne en internet zijn niet opgenomen

De kosten in verband met de financiering van uw huis zijn niet in de koop-/aaneemsom begrepen.

Deze kosten kunnen 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.

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.

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 digitaal en deze stuurt 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.

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 voor de eigendomsoverdracht.
- 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.

In de eigendomsakte zal een regeling worden opgenomen inzake het gebruik en onderhoud (zogenaamde erfdiensbaarheid) van de achterpaden achter en naast de koopwoningen.

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 (halve)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.

Verzekeringen

Tijdens de bouw, tot de datum van de 1^{ste} 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).

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.

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

Keuken

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keuken. Wel bieden wij u de mogelijkheid bij Nuva Keukens uw keuken aan te schaffen. Nuva keukens heeft de meest praktische keukenindeling ontworpen voor uw woning, hiervoor zijn de aansluitpunten standaard meegenomen op de verkooptekening.

Een projectkeuken van Nuva Keukens biedt vele voordelen:

- Altijd uw ideale keuken. Bij Nuva heb je keuze uit diverse stijlen, opstellingen, kleuren en keukenapparatuur.
- Nuva heeft de technische tekeningen van uw keukenruimte, zodat we precies weten wat de mogelijkheden zijn.
- Nuva heeft gedurende het gehele traject nauw contact met de aannemer, zodat zij alles m.b.t. de keukenruimte in de gaten kunnen houden en zo nodig snel kunnen schakelen.
- Nuva houdt regelmatige controls op de bouw in verband met de maatvoering en het leidingennetwerk.
- Een moeilijke keuze om nu al uw droomkeuken uit te zoeken. Daarom is het bij Nuva ook mogelijk na aankoop van je keuken wijzigingen aan te brengen. Denk aan de kleur, het werkblad(materiaal) of de apparatuur.
- Na overleg komen we tot een geschikte leverdatum en natuurlijk ook wanneer Nuva de keuken

komt plaatsen.

Op verkooptekeningen zijn de posities van de standaard aansluitpunten getekend, gebaseerd op het ontwerp van Nuva Keukens. 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.

Overige wensen

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 om 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, m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de standaard optie lijst, zijn niet mogelijk;
- 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 zich 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;
- alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften, normen en richtlijnen van Woningborg en het Bouwbesluit.

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 bank **tijdig** opdracht te geven het bedrag van de laatste termijn 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.

Werking 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 kripscheuren 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 dient u zich ervan bewust 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 etc. Deze materialen kunnen beter pas aangebracht worden na een periode van droging en goede ventilatie.

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 de garantie aan de koper van een nieuw te bouwen huis dat de bouwondernemer het huis van de koper afbouwt en garandeert. 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 garantietermijnen per onderdeel staan vermeld in de Woningborg brochure.

De kans op juridische problemen is bij een huis met Woningborg garantie aanzienlijk minder. 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 financieel nadelige gevolgen tot een minimum worden beperkt. 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.

Wijzigingen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals in de situatie rondom de woningen, zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper. Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid dan prevaleert de werkelijke uitvoering van de woning.

De op tekeningen ingeschreven maten zijn "circa"-maten en de aangegeven plaatsen van de installaties zijn indicatief (kleine wijzigingen voorbehouden).

Wij kunnen ten aanzien van eventuele afwijkingen in perceel grootte 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 dicht bij 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 aannemingsovereenkomst vermeld bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de artist impression zijn geen rechten te ontleen.

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 2021.
- De voorschriften van de Nutsbedrijven.
- De gemeentelijke verordeningen.
- De bepalingen van de arbeidsinspectie.

Aldus opgemaakt te Hooge Mierde, 20 april 2023