

den doorn fase 4 almkerk

to

technische
omschrijving

vol variatie



technische omschrijving den doorn

Project omschrijving

Het is zover, na een succesvolle derde fase in Den Doorn biedt Bouwlinie samen met Aannemersbedrijf P. van Leeuwen nu 26 woningen in de 4^e fase aan. U kunt kiezen tussen een hoek- of tussenwoning bouwnummer 1 t/m 12, een twee- onder-een-kapwoning bouwnummer 13 t/m 16, luxe twee-onder-een-kapwoningen bouwnummer 17 t/m 20, een vrijstaande woning bouwnummer 21 en diverse leversloopbestendige woningen bouwnummer 22 t/m 26.

Algemeen

Deze documentatie is met zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische-, bouwtechnische- en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen.

Aannemersbedrijf P. van Leeuwen is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Als de woning gekocht wordt terwijl deze al in aanbouw of gereed is, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de uitvoering van de woning leidend. De maten op de tekeningen zijn "circa-maten". De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter indicatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsoom inbegrepen. Hoewel de geveltekeningen, artist impression en situatietekening zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De samenstellers van deze brochure kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en andere fouten.

De tekeningen en technische omschrijving zijn onderdeel van de aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een aantal alternatieven (meer- en minderwerklijst).

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

Garantie

De woningen worden door ons verkocht met een door Woningborg N.V. afgegeven waarborg-certificaat. Het certificaat waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd en

dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling u gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden zijn.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en voorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De bouwstoffen, waarvan een KOMO- of KIWA-attest bestaat, moeten met dit attest geleverd worden. Tevens zijn van toepassing het Bouwbesluit, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden gas, water en elektra.

Indien tekening en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving leidend.

Hoogteligging van de woning

Het peil van de woning is gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning en wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Woudrichem vastgesteld.

Parkeren

De bouwnummers 13 t/m 21 zijn standaard voorzien van een garage en oprit. De bouwnummers 1, 6, 10 en 12 beschikken over een oprit en kunnen optioneel voor een garage kiezen, de bouwnummers 22, 23, 24 en 26 beschikken ook over een oprit. In het openbaar gebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor een goede parkeerbalans in de wijk. De overige woningen kunnen van deze openbare parkeerplaatsen gebruik maken.

Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen.

Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfrens tot aan de woning worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.

De fundering van de woning wordt aan de buitenzijde met uitkomende grond aangevuld.

De ruimte onder de begane grondvloer kan gebruikt worden om de overtollige grond op te slaan en is niet bereikbaar (kruipruimteeloos bouwen). Het niet bebouwde en/of bestrate gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt. (kruipruimte is optioneel)

technische omschrijving den doorn

Riolering

Vanaf de diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering voor het "vuile" water wordt uitgevoerd in een kunststof buis en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. Het "vuile" watersysteem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De hemelwaterafvoeren aan de woning worden aangesloten op de riolering. De berging is niet voorzien van een aansluiting op de riolering.

Bestrating

Standaard zal er geen bestratingsmateriaal worden geleverd. De achterpaden ter ontsluiting van de tussenwoningen zullen worden aangelegd. Binnen de erfgrans zal geen bestrating worden aangelegd.

Terreininrichting

Aan de achter- en voorzijde van de woningen worden, indien geen duidelijke erfgrans waarneembaar is door bijvoorbeeld een berging en/of carport, markeringen geplaatst.

Fundering

Onder de woning wordt conform opgave van de constructeur een fundering van betonnen palen geheid en daarover worden funderingsbalken aangebracht. In de leidingsleuven worden de benodigde leidingen onder en door de balken binnen de woning aangebracht.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de gehele woning wordt gemaakt van een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie. De ruimte onder de begane grondvloer van de woning is niet toegankelijk (standaard geen kruipruimte).

Casco

De dragende bouwmuren en woningscheidende wanden worden vervaardigd van lichtbetonnen of kalkzandsteen elementen. Het binnenspouwblad in de voor- en achtergevel is vervaardigd van lichtbetonnen of kalkzandsteen elementen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in betonnen vloerelementen. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.

Metaalconstructie

Metselwerkondersteuning boven kozijnopeningen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

Dakconstructie

Het hellende dak van de woning wordt opgebouwd uit: geïsoleerde houten prefab-dakelementen, de onderzijde is onafgewerkt wit; nietbanen en plaatnaden in het zicht; de platen worden belegd met keramische dakpannen, inclusief de benodigde hulpstukken; alle woningen zijn uitgevoerd met een getimmerde goot met daarin zink.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC.

Metselwerk en gevelbekleding

Het gevelmetselwerk van de buitengevels van de bouwnummers 1 t/m 26, met uitzondering van bnr 18 en 20, worden uitgevoerd in gevelsteen (de steen wordt bemonsterd). Bij de bouwnummers 18 en 20 worden de buitengevels ook in gevelsteen uitgevoerd, in combinatie met onderhoudsarme gevelbeplating. In het metselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Het voegwerk van de gevels wordt uitgevoerd doorstrijkmortel in een standaard grijze kleur voor de basissteen.

In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt.

Onder de raamkozijnen met een borstwering van metselwerk worden raamdorpelstenen aangebracht.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Het voordeur kozijn is van hout. De overige kozijnen van kunststof. De kleur van de kozijnen en van de draaiende delen is aan de buiten-, en binnenzijde wit. De ramen zijn van het type draai/kiép.

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de inbraakwerendheidsklasse 2.

Buitendeuren

De voordeur is van hout en wordt voorzien van een weldorpel en voordeurgarnituur. De overige buitendeuren zijn van kunststof.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig-afgelakte opdekdeuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en langsschilden. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot. De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in een stalen muuromvattend kozijn (m.u.v. het meterkastkozijn) met bovenlicht. De bovenlichten in het meterkastkozijn en de trapkast worden voorzien van plaatmateriaal.

Beglazing

De buitenramen en -deuren van de gehele woning worden voorzien van isolerend HR++ beglazing. Blank enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen m.u.v. het meterkastkozijn en trapkast.

technische omschrijving den doorn

Schilderwerken

De getimmerde goten, voordeurkozijnen en de voordeur worden fabrieksmatig gegrond en geschilderd in het werk. Binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur. De binnenbeplating en eventuele balken onder de kap worden niet nader behandeld.

Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout zonder antieslip profiel en worden fabrieksmatig gegrond. Bij bouwnummer 1 t/m 12, 25 en 26 wordt de verdiepingstrap uitgevoerd in een dichte uitvoering. Bij bouwnummer 13 t/m 24 wordt de verdiepingstraptrap uitgevoerd in een open uitvoering. alle zoldertrappen zijn open. (levensloopbestendige woningen hebben geen zoldertrap)

Aan de muurzijde van de trappen worden houten leuninggen aangebracht, bevestigd op aluminium leuninghouders. Op de verdiepingen worden aan de open zijde van het trapgat houten traphekken geplaatst van ca. 1000 mm hoog.

Tegelwerk

Met betrekking tot het tegelwerk in de woning hebben we met zorg een keuzepakket samengesteld. Uit de standaard keuzemogelijkheden die wij u aanbieden kunt u zonder verdere verrekening van meerwerk een wand- en vloertegel met bijbehorende kleur uitkiezen.

Wanneer u besluit tot het verkiezen van een duurdere tegel, wordt de meerprijs doorberekend.

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels in een afmeting van 200x250 mm. De wanden in de badkamer van bouwnummer 1 t/m 16 en 22 t/m 26 worden betegeld tot een hoogte van ca. 1800 mm, in de douche hoek tot ca. 2100 mm. De wanden in de badkamer bouwnummer 17 t/m 21 worden betegeld tot aan het plafond. De omkanten (ofwel de negge) van de gevelopening ten behoeve van het raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld. De wanden in het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca. 1200 mm. De vloeren in badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels, afmetingen 200x200 mm. Het voegwerk van het wandtegelwerk wordt standaard in wit uitgevoerd. Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt standaard in grijs uitgevoerd. De dorpel onder de deur van de badkamer en toilet wordt gemaakt van hardsteen.

Wand- en plafondafwerkingen

Boven de wandtegels in de toilet en badkamer worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk, in de kleur wit. De overige wanden, voor zover niet betegeld, worden met uitzondering van de meterkast en de wanden op zolder, behangklaar (dus gereed om te behangen) opgeleverd. Afhankelijk van de lengte van de wanden bestaat de mogelijkheid dat deze middels een dilatatievoeg wordt

gescheiden om krimp- en/of scheurvorming te voorkomen. Deze dilatatievoeg blijft in het zicht. De betonnen plafonds, uitgezonderd het betonplafond van de meterkast, worden voorzien van spuitwerk, kleur wit.

Cementdekvloeren

De vloeren van de woningen worden voorzien van een dekvloer, met uitzondering van het gedeelte achter de knieschotten op zolder. In de dekvloeren worden diversen leidingen opgenomen.

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht. Op de begane grond worden onder de buitenkozijnen t.p.v. de keuken Bianco-C vensterbanken aangebracht met een diepte van ca. 180 mm. De vensterbanken op de eerste verdieping worden tevens in bianco-C uitgevoerd en zijn ca. 225 mm diep.

Keukenblok en -kasten

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. Er is ook geen stelpost opgenomen. De koud- en warmwaterleidingen, de gasleiding incl. gaskraan en de afvoer op de riolering worden op vooraf vastgestelde plaatsen afgedopt in de keuken aangebracht.

U dient bij de keuze van een afwijkende keuken er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn. De medewerkers van Diepeveen Keukens kunnen u hierover informeren.

Alle keuzes die u maakt bij de Diepeveen keukenshowroom kunnen, voor wat betreft de installatiepunten en bouwkundige aanpassingen, tijdens de bouw worden uitgevoerd, zodat bij oplevering deze installatiepunten en bouwkundige aanpassingen gereed zijn.

Mocht u de keuken niet via Diepeveen Keukens kopen, dan zal de installatie op de standaardwijze (conform keuken nultekening) worden afgedopt.

Wanneer u echter voor de nader te bepalen sluitingsdatum de correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van de aannemer) tekeningen overlegt, kan de aannemer tegen een nader op te geven meerprijs het leidingwerk aanpassen aan de door u gewenste situatie.

Het plaatsen van de keuken kan pas na oplevering verricht worden. De keuken valt buiten de Woningborg garantie.

Sanitair en riolering

Voor het sanitair zie het sanitairoverzicht. Standaard wordt op de begane grond en op de verdieping (in de badkamer) een wandcloset met inbouwreservoir gemonteerd.

U kunt kiezen voor afwijkend sanitair en/of tegels; daarbij dient u er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en

technische omschrijving den doorn

dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn. De medewerkers van Diepenveen kunnen u hierover informeren.

Op de zolder van bouwnummer 1 t/m 21 en 25,26 bevindt zich een kunststof sifon (afvoer) en een kraan t.b.v. de wasmachine aansluiting. De kraan doet tevens dienst als vulkraan t.b.v. de c.v. installatie. Bij bouwnummer 22,23 en 24 bevindt de kunststof sifon en kraan t.b.v. wasmachine zich in bijkeuken.

Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:
de douchemengkraan welke op tekening aangegeven staan;
de mengkraan op de wastafel in de badkamer welke op tekening aangegeven staan;
de kraan op het fonteintje in het toilet;
de reservoirs van de toilet(ten);
de keukenmengkraan (afgedopt);
de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting, dit is tevens de vulkraan t.b.v. de c.v.-installatie (daar waar van toepassing);
vulkraan in technische ruimte bouwnummer 17 t/m 24

Vanaf de c.v.-installatie wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:
op alle douchemengkranen welke op tekening aangegeven staan;
mengkraan op de wastafel welke op tekening aangegeven staan;
de keukenmengkraan (afgedopt).

Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt in de woning een gasleidingnet aangelegd naar de opstelplaats voor het kooktoestel in de keuken (afgedopt) en de c.v.- installatie.

Verwarmingssysteem

De woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur verwarming LTV) op de begane grond en de 1e verdieping. Er wordt een centrale verwarmingsinstallatie in de woning aangelegd bestaande uit een HR combinatietoestel met voldoende capaciteit. Warmte afgifte geschiedt door middel van in de smeervloer aangebrachte vloerverwarmingsleidingen, uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

Aanvoer van lucht en afvoer van verbrandingsgassen vindt plaats via de kanalen, welke boven het dak uitmonden in de gecombineerde prefab schoorsteenunit.

Er wordt een bedieningsvoorschrift t.b.v. de combiketel bijgeleverd.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in de woonkamer. In alle overige

verblijfsruimtes komt een RF bediende thermostaat.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, e.e.a. volgens de in de Woningborg-regeling opgenomen waarden:

woonkamer 20 °C

keuken 20 °C

hal / entree 15 °C

overloop 1e verdieping 15 °C

slaapkamers 20 °C

badkamer 22 °C

De overige ruimten worden niet verwarmd.

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een MV systeem. Hierbij wordt op zolder een mechanische ventilatieunit aangebracht (deze unit zorgt voor de afzuiging van 'gebruikte lucht in uw woning'). De aanvoer van verse lucht geschiedt middels ventilatieroosters in de kozijnen, met een capaciteit volgens berekeningen aan de hand van de geldende normen in het Bouwbesluit.

De unit is regelbaar door een hoofdbediening die in de nabijheid van de thermostaat in de woonkamer wordt geplaatst. Een tweede (of indien van toepassing een derde bediening) wordt in de badkamer(s) geplaatst. De benodigde capaciteit is berekend volgens de geldende normen in het Bouwbesluit. De volgende ruimten worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem:
keuken;
badkamer (s)
toilet;
opstelplaats wasmachine.

Waar mogelijk worden ventilatiekokers uit het zicht opgenomen in de leidingschacht.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, de laatste druk.

De lichtinstallatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer en de lichtschakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. De wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschaakelaar worden op een hoogte van ca. 105 cm aangebracht. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken worden op ca. 125 cm van de vloer geplaatst.

In de gehele woning worden inbouw wandcontactdozen en

technische omschrijving den doorn

inbouwschakelaars, met uitzondering van de zolder, garage en berging alwaar opbouwwandcontactdozen en -schakelaars worden toegepast. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op tekening.

Waar op tekening aangegeven, worden lichtaansluitpunten aangebracht. De lichtaansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht. Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een positie van circa 1,80 meter.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een trafo met bel en een drukknop naast de voordeur. In het plafond van de hal en de overloop wordt een rookmelder aangebracht die is aangesloten op de elektrische installatie.

Telecommunicatie

De woonkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van twee bedrade leidingen, als aangegeven op tekening, ten behoeve van een telefoonaansluiting en een centrale antenne installatie. Desbetreffende aansluitkosten zijn niet in de koop- /aanneemovereenkomst inbegrepen. Voor het verkrijgen van een aansluiting / signaal dient u een contract af te sluiten bij uw leverancier.

De hoofdslaapkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van 1 loze leiding, als aangegeven op tekening, ten behoeve van een telefoonaansluiting of een centrale antenne installatie.

PV-panelen

Op het pannendak worden een aantal zonnepanelen geplaatst voor de opwekking van elektriciteit. De PV panelen zijn niet toereikend voor het totale energieverbruik van de woning maar reduceren de energie die benodigd is van het net. Hiermee wordt voldaan aan de huidige regelgeving omtrent de energieprestatie norm voor woningbouw.

(optioneel kunnen deze worden uitgebreid)

technische omschrijving den doorn

Administratieve voorwaarden

Aankoopprocedure / Inschrijving

De verkoop start op 20 juni 2017. De inschrijving voor de loting sluit op 15 juli om 17:00 uur. U kunt aangeven wat de 1^e, 2^e en 3^e woning van uw voorkeur is.

De woningen worden verkocht aan de hand van de gemeentelijke wachtlijst van de gemeente Woudrichem. Dit betekent dat in eerste instantie alleen woningzoekenden die vermeld staan op de wachtlijst van de gemeente Woudrichem in aanmerking komen voor een woning. De volgorde van verkoop wordt bepaald door deze lijst. Wanneer deze lijst afgewerkt is en er zijn nog woningen beschikbaar, dan mogen deze woningen "vrij" verkocht worden.

Koopsommen vrij op naam (v.o.n)

U koopt de woning "vrij op naam". Dit betekent dat in de koop- en aanneemsom de hieronder vermelde kosten zijn opgenomen:

- de grondkosten;
- de notariële- en kadastrale kosten van de levering van de grond;
- de bouwkosten;
- de honoraria van de architect en de overige adviseurs;
- de notariële- en kadastrale kosten van de levering van de grond;
- de kosten van de Woningborg-garantie;
- de gemeentelijke leges voor de bouwvergunning;
- de aansluitkosten voor gas, water, elektra en riolering;
- de verkoopkosten;
- de loon- en prijsstijgingen;
- 21% BTW

De koop- en aanneemsom is exclusief:

- de rente over de grondkosten na de in de koopovereenkomst vastgelegde datum;
- de rente over de vervallen bouwtermijnen na de start van de bouw;
- de kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zoals de notaris-, afsluit- en taxatiekosten voor de hypotheek en het rentekosten van de hypotheek tijdens de bouw;
- de aansluitkosten van de telefoon, televisie en/of internet.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van deze overeenkomsten koopt u de woning en verplicht u zich tot het betalen van de koop en aanneemsom, terwijl het bouwbedrijf zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van uw woning en de ontwikkelaar zich door mede-ondertekening verplicht tot levering van de bij de woning behorende grond. Nadat beide partijen de overeenkomsten hebben getekend, ontvangt u, de notaris en het bouwbedrijf c.q. de ontwikkelaar hiervan een digitaal (kopie) exemplaar. De

notaris kan vervolgens de levering van de grond voorbereiden.

Bedenkijd

Gedurende één kalenderweek (7 dagen) na de datum van ondertekenen heeft u het recht de koop- en aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als datum van ontbinden geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zijn er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden opgenomen. Dit betekent dat de rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan deze opschortende voorwaarden is voldaan. Het gaat dan bijvoorbeeld over het verkrijgen van een bouwvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden van toepassing zijn, geen andere verplichtingen met derden aan te gaan.

Woonwensen en kopersbegeleiding

Nadat u de woning gekocht heeft, ontvangt u een uitgebreide informatiemap en wordt u door de kopersbegeleider die ingeschakeld wordt door Aannemersbedrijf P. van Leeuwen uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek kunt u uw individuele woonwensen kenbaar maken. Binnen grenzen die worden aangegeven door het tijdstip van opdrachtverstrekking in relatie tot de vorderingen op de bouwplaats, ongewenste constructieve wijzigingen en het vergunningstraject met betrekking tot gevelwijzigingen, wordt getracht aan deze individuele wensen tegemoet te komen. Voor de inrichting van keuken, badkamer en toilet kunt u een keuze maken bij een door ons aan te wijzen leverancier.

Van eventueel meerwerk zal 25% worden gedeclareerd bij opdracht en 75% bij oplevering van het desbetreffende onderdeel. Het meerwerk moet volledig zijn voldaan voor oplevering van de woning.

Wanneer u moet gaan betalen

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst verplicht u zich betalingen te doen voor de grond en zoals vermeld in de termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. Zolang de levering van de grond nog niet heeft plaats gevonden heeft u uitstel van betaling. Over de verschuldigde, maar tot de levering van de grond niet betaalde termijnen, wordt de in de koopovereenkomst genoemde rente berekend, die u bij de levering van de grond in rekening wordt gebracht. Nadat de levering heeft plaatsgevonden wordt rente in rekening gebracht over te laat betaalde termijnen. Het is dus raadzaam deze betalingen tijdig te voldoen.

technische omschrijving den doorn

Leveringsakte

De levering van de grond vindt plaats nadat aan alle in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde voorwaarden is voldaan en de leveringsakte bij de notaris is getekend. Ruim voor de datum van levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief de van toepassing zijnde bijkomende kosten. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag uw geldverstrekker en welk bedrag u zelf aan de notaris moet voldoen. Op de leveringsdatum tekent u meestal twee akten: de leveringsakte en hypotheekakte. Bij nieuwbouwprojecten is het gebruikelijk dat het passeren van deze akten bij een notaris, namelijk de projectnotaris, plaatsvindt.

Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkosten stijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat mogelijk niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor het eventueel door u gewenste meerwerk. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden.

Opties

Het realiseren van woningen is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materialen en ook werkzaamheden van onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om uw woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen uw wensen tijdig, voor de sluitingsdata, bij ons bekend te zijn.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens bij ons in het systeem verwerkt en wordt er een kavel specifieke tekening gemaakt. Deze tekening geldt als definitieve contracttekening.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen en de daarvoor bestemde regelgeving.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het bij de woning behorende

terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van uw woning bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de "oplevering en sleuteloverhandiging". Deze uitnodiging ontvangt u circa twee weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis.

Tijdens de oplevering worden de mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Na de "oplevering/sleuteloverhandiging" van uw woning is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde "werken" van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van Woningborg.

Enkele aandachtspunten:

De klacht moet direct na constatering worden gemeld; de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg te zenden; er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt; u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen; door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Een nieuwe woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Bij het spuitwerk kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen niet worden voorkomen. Na deze onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens Woningborg. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met zgn.

technische omschrijving den doorn

"bouwbehang". Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enz. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en verwerking van de onderliggende constructievloer en van de zandcement afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel-, grindvloer. Speciale voorzieningen in / op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let u er ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilteerd, met name bij de vloerinsnoeringen en aansluitingen met wanden.

Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekking geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedel verzekering. Voor informatie over het algemene gedeelte kunt u contact opnemen met de ondernemer.

Tot slot

Indien u besluit een woning van ons te kopen, dan kunt u er van overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken.

technische omschrijving den doorn

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop- /)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal

aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorwaarden Woningborg

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.