

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

8 woningen (blok A) project de Geurmeij Overdinkel



Aan de afbeelding kunnen geen rechten ontleend worden, is ter indicatie



8woningen(BlokA)DeGeurmeijteOverdinkel

ALGEMEEN

Toelichting

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenaamde technische omschrijving.

Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning.

Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien.

Daarnaast hebben de technische omschrijving en de tekeningen een contractuele waarde.

De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopdocumenten.

Tijdhof-Hobema aannemers B.V. wordt hierna genoemd als "de ontwikkelaar".

Woningtypes

Het plan bestaat uit 8 woningen, welke in de hier onderstaande typen kan worden onderverdeelt:

- Woningen nr. 1 t/m 8: blok van 4 woningen en een blok van 4 woningen
 EPN 0 (BENG)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning.

De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P wordt door de gemeente Losser bepaald en kan per bouwblok variëren.

De rooilijnen zullen door de gemeente Losser in het werk worden aangegeven.

Grondwerk

De nodige ontgravingen zullen worden verricht voor de benodigde bouwput en de riolering.

Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt eventueel opgehoogd met grond uit de bouwput indien aanwezig.

Naast het omschreven grondwerk worden geen grondwerken uitgevoerd.

TERREININRICHTING

Bestrating

Er worden voor de bereikbaarheid van de woning geen oprijstroken of toegangspaden aangelegd evenals grondwerk hiervoor. Tevens dienen eventuele terrassen achter de woning in eigen beheer na oplevering aangebracht te worden.

Wel wordt aan de achterzijde van kavel 1, 2, 5, 6 en 7 een pad aangelegd waardoor de woning van kavel 3, 5, 6 en 7 bereikbaar zijn vanaf de achterzijde.

Erfafscheiding

De erfgrenzen worden aangegeven met houten perkoenpaaltjes op de hoeken van het perceel.

Tuinberging

Optioneel is op de situatietekening een mogelijkheid van een tuinberging aangegeven, u kunt na oplevering in eigen beheer deze aanbrengen.

CONSTRUCTIE

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het bodemonderzoek wordt een funderingssysteem van gewapende betonstroken toegepast.

Bij onvoldoende draagkracht van de bodem zullen aanvullende voorzieningen worden getroffen aan het funderingssysteem welke voor rekening en risico van de ontwikkelaar komen. De betonwerken worden geheel uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

De geringe ruimte (geen kruipruimte) onder de begane grondvloer van de woning wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de gevel.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer met een isolatiewaarde van $R_c = 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De eerste en tweede verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als systeemplaatvloer, met V-naden aan de onderzijde.

Verder worden alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen e.d. aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt of zoals de constructeur dat eist.

Daken

De dakconstructie van het hellende dak bestaat uit geïsoleerde dak elementen met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De onderzijde van de dakplaten en de knieschotten worden met een groene spaanplaat afgewerkt. Op het schuine dak worden keramische dakpannen aangebracht, kleur in overeenstemming met de kleur- en materiaalstaat. In het dak van de woningen kan een dakraam of een dakkapel optioneel aangebracht worden.

De platte daken ter plaatse van de bergingen worden uitgevoerd met samengestelde houten draagconstructie en voorzien van een bitumen dakbedekking en een benodigde isolatielaag met een dikte van ca. 30 mm. De dakbedekking wordt geleverd met een garantie conform de BouwGarant bepalingen. Langs de dakranden van de platte daken wordt een plastisol daktrim geplaatst.

De hemelwater-afvoeren bestaan uit ronde buizen van pvc.

Dragende wanden

De dragende woningscheidende wanden (ankerloze spouwmuur) en de binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig in prefab beton, volgens opgaaf van de constructeur. Alle binnenwanden zullen indien noodzakelijk, volgens advies van de fabrikant, gedilateerd moeten worden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Metaalwerken

Voor de ondersteuning van vloeren, daken en gevels worden volgens berekening van de constructeur, waar nodig kolommen, gegalvaniseerde metalen liggers en geveldragers toegepast. Daar waar vereist worden stalen kolommen en liggers in verband met de brandwerendheid gevuld met beton of brandwerend bekleed.

De omrandingen van de kruipluiken zijn thermisch verzinkt.

GEVELS

Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen wildverband en worden voorzien van voegen met een grijze kleur. Een deel van het metselwerk wordt uitgevoerd met een donkere kleur gevelsteen en een deel van het metselwerk wordt voorzien van een witte sauslaag.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht voor ventilatie en/of afwatering.

In het metselwerk worden tevens de nodige voorzieningen opgenomen, zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien, kunststofslabben en dergelijke.

De gemetselde gevels van de woningen zijn geïsoleerde spouwmuren met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof in de kleur conform de kleurenstaat. De ramen worden met een draaikiepsysteem uitgevoerd conform de tekeningen.

Onder de gevelkozijnen met een borstwering worden betonnen raamdorpels toegepast.

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen zullen worden voorzien van hoogrendement dubbele beglazing (HR++).

Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk, dat voldoet aan de eisen zoals ze zijn omschreven in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Alle profielcilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

De draaiende ramen worden uitgevoerd in draai-kiep.

Gevelbetimmeringen

Alle gevelkaders, -betimmeringen, overstekken worden uitgevoerd in een onderhoudsarm plaatmateriaal welke afgestemd is op de functie. Kleuren in overeenstemming met de kleur- en materiaal staat.

Buitenschilderwerk

Er worden kunststof kozijnen toegepast en onderhoudsarm plaatmateriaal waardoor er geen schilderwerk aan de buitenzijde van de woning aangebracht wordt.

Binnenschilderwerk

Alle houten onderdelen binnen worden fabrieksmatig standaard wit voorgeschilderd.

Verder binnenschilderwerk is niet inbegrepen. De kleur van de binnenzijde is gelijk aan kleur kozijnen buitenzijde.

Binneninrichting

Binnenwanden

De binnenwanden tussen vertrekken onderling worden samengesteld uit lichte scheidingswanden, die voldoen aan de gestelde geluidsisolatiënormen.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met een bovenlicht.

In deze kozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen.

De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot; de overige binnendeursloten zijn loopsloten.

In de hal ten behoeve van de meterkast zal tevens een fabrieksmatig afgelakt stalen montagekozijn worden aangebracht welke voorzien wordt van een fabrieksmatig afgelakte opdeur gelijk aan de overige deuren in de woning. De bovenzijde deur wordt voorzien van een dicht paneel. De meterkast zal worden ingericht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Trappen

De trap op de begane grond wordt vervaardigd uit vurenhout en zal uitgevoerd worden als dichte trap.

De trap op de 1^e verdieping naar de zolder wordt vervaardigd uit vurenhout en zal uitgevoerd worden als open trap.

Langs de trappen wordt aan 1 zijde een vurenhouten leuning op metalen leuningdragers aangebracht. De open zijden langs het trapgat wordt voorzien van een vurenhouten traphek.

Natuur- en kunststeen

Onder de deur naar het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel aangebracht.

Onder de binnenzijde van de raamkozijnen met een steenachtige borstwering wordt een marmercomposiet vensterbank toegepast in overeenstemming met de kleur- en materiaalstaat en met een breedte van ca. 20 cm. In de badkamer wordt een eventuele vensterbank betegeld.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloer van de begane grond, 1^e verdieping en zolder wordt voorzien van een cementgebonden afwerkvloer, met uitzondering van de ruimtes achter de knieschotten. In de dekvloer worden leidingen opgenomen, wij adviseren u dan ook om in de vloer niet te spijkeren, te hakken of te boren.

De betonplafonds van de begane grond inclusief de berging worden voorzien van structuur spuitwerk.

Alle binnenwanden worden “behangklaar” afgewerkt, met uitzondering van de wanden met wandtegels en de meterkast.

“Behangklaar” wil zeggen; de binnenwanden zijn bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt voor het aanbrengen van een voorstrijklaag en het aanbrengen van behang. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

De wanden en vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van tegelwerk, zoals verderop omschreven in deze verkoopbrochure. De vloertegels worden standaard recht gelegd. De voegen van de wand en de vloer stroken niet. In de douchehoek worden de tegels verdiept aangebracht. De wandtegels worden standaard zilvergrijs gevoegd; de vloertegels donkergrijs.

In de woning worden standaard geen plinten aangebracht. Indien noodzakelijk zal er plaatselijk een verlaagd plafond of een koof worden aangebracht (i.v.m. eventuele leidingen, etc.). Overige aftimmeringen in de woning zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

De woning wordt aan de binnenzijde niet geschilderd. Ook eventueel in het zicht komende cv leidingen worden niet geschilderd.

KEUKENINRICHTING

Keukeninrichting

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten worden standaard conform op de tekening aangegeven plaatsen aangebracht. De verkoper biedt de mogelijkheid om een keuken aan te schaffen via de project-showroom en/of de aansluitpunten tegen verrekening naar uw eigen wensen aan te passen.

INSTALLATIES

De woningen worden aangesloten op het waterleidingnet, elektriciteitsnet, glasvezel en gemeenteriool. De dienstleidingen van de nutsbedrijven worden tot in de meterkast gebracht. De overige installaties worden aangebracht door erkende installateurs volgens de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven.

Buitenriolering

De buitenriolering van de vuilwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

De VWA wordt aangesloten op het gemeenteriool en ter plaatse van de woningen voorzien van een ontstopping stuk.

De HWA aan de achterzijde wordt aangesloten op een infiltratiesysteem op uw eigen kavel, aan de voorzijde zal de hemelwater bovengronds afwaterend worden aangebracht, u dient in eigen beheer een eventueel betonnen watergoot in uw voortuin aan te brengen. De HWA's worden uitgevoerd in pvc.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebaar PVC en bij de voorgevel aangesloten op de buitenriolering.

Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten.

Sanitair

De toilet en de badkamer worden voorzien van sanitair, hiervoor is een stelpost opgenomen voor aankoop en montage sanitair groot € 2.250,= incl. btw. De positie van de toiletten is in verband met de afvoeren een vaststaande positie.

Kavel 1, 5 en 8 zijn in basis uitgevoerd met een badkamer op de begane grond, de badkamer op de verdieping zijn optioneel.

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluitbaar en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Er is standaard geen buitenkraan meegenomen.

Tappunten voor koud water zijn:

- fonteinkraan in het toilet;
- stopkraan van het spoelwater reservoir in de toiletruimte;
- een aansluitpunt van een keukenmengkraan;
- douchemengkraan in de badkamer;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- stopkraan van het spoelwater reservoir in de badkamer;
- wasmachinekraan op de zolder;
- aansluitpunt voor het warmwatertoestel op de zolder;

Tappunten voor warm water zijn:

- aansluitpunt voor een keukenmengkraan in de keuken;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.

De waterleidingen worden in de badkamer en het toilet zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt.

Ventilatie

De keuken, de badkamer, het toilet en de opstelplaats van de wasmachine worden mechanisch geventileerd. De mechanische ventilatie-unit wordt geplaatst in de berging en aangesloten op de afzuigpunten door metalen kanalen.

De meerstandenschakelaar van de mechanische ventilatie wordt los meegeleverd, deze is draadloos en kan op elke gewenste plaats door de koper zelf aangebracht worden.

Gasinstallatie

Conform de huidige wet en regelgeving worden de woningen gasloos uitgevoerd.

Centrale verwarming

De woning wordt verwarmd door middel van een warmtepompinstallatie. Het betreft een luchtwater warmtepomp inclusief een boiler van 60 liter. De buitenunit zal op het dak van de berging geplaatst worden. De buitenunit van kavel 2, 3, 4, 5, 6 en 7 worden gedeeltelijk op de zolder en dak geplaatst.

De woning wordt op de begane grond en 1^o verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. In de badkamer wordt, naast leidingen ten behoeve van vloerverwarming, een elektrische handdoekradiator aangebracht, die aanvullend functioneert op de vloerverwarming.

In de woonkamer wordt een ruimteregelaar opgenomen, waarmee de temperatuur kan worden geregeld. Individuele regeling van overige ruimten is optioneel. De verdeler van de vloerverwarming begane grond wordt onder de trap op de begane grond geplaatst, de verdeler van de vloerverwarming 1^e verdieping wordt in de slaapkamer geplaatst.

De capaciteit van de installatie wordt berekend volgens de eisen van BouwGarant waarbij de volgende temperaturen gelden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Woonkamer: 20°C
- Keuken : 20°C
- Hal: 15°C
- Slaapkamer; 20°C
- Badkamer begane grond: 22°C
- Badkamer : 20°C
- Toilet: 15°C
- Zolder / bergruimte: Onverwarmd
- Berging: Onverwarmd

Het rendement van vloerverwarming wordt beïnvloed door het type vloerafwerking dat de koper op de dekvloer aanbrengt. Een vloerafwerking met een lage warmteweerstand (de zogenaamde Rwaarde) zal tot een hoger rendement van het vloerwarmingssysteem leiden. De R-waarde van vloerbedekking mag maximaal 0,13 m² K/W zijn bij de hoofdverwarming. In het algemeen geldt voor de vloerafwerking: hoe lager de R-waarde hoe beter! De leverancier van uw vloerafwerking kan u informeren over de R-waarden van de verschillende vloerafwerkingen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt geheel uitgevoerd volgens voorschriften van het nutsbedrijf en nieuwste NEN 1010 met bijbehorende aardsvoorschriften.

De installatie bestaat uit lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen (WCD) en wordt uitgevoerd in wit inbouwmetaal. De berging wordt uitgevoerd in opbouw. De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen worden op een tekening aangegeven na het teken van de aanneemovereenkomst.

De lichtpunten worden niet voorzien van een armatuur.

De wandcontactdozen worden standaard op circa 300 mm boven de vloer geplaatst waar mogelijk in horizontale uitvoering, de lichtschaakelaars en enkele gekoppelde wandcontactdozen op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de keukenopstelling worden de wandcontactdozen op circa 1250 mm boven de vloer geplaatst.

Alle woningen zijn voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. Er wordt een complete belinstallatie gemonteerd.

Er is standaard geen buitenwandcontactdoos meegenomen.

De woning wordt voorzien van zonnepanelen, aantal conform de eis uit de EPN (BENG) berekening. Deze zonnepanelen worden op het schuine dak van de woning geplaatst.

Media en communicatie (CAI en telefoon)

In de woonkamer (1x) en in de hoofdslaapkamer (1x) worden loze leidingen aangebracht voor eventuele CAI/telefoon/netwerk aansluitingen.

Deze loze leidingen komen uit in de meterkast.

Het staat de koper vrij een aansluiting bij een provider naar keuze aan te vragen voor de media en communicatie.

Wand- en Vloertegels.

In de het toilet en badkamer worden de benodigde vloer en wandtegels aangebracht. Voor de aankoop van de benodigde vloer en wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20,= per m² incl. btw. Voor de verwerking van de tegels wordt als uitgangspunt genomen de vloertegel maat 300 x 300 mm en voor de wandtegels de tegelmaat 250 x 400 mm. Het aanbrengen van eventuele grotere tegelmaten worden verrekend.

In het toilet worden de wandtegels aangebracht tot een hoogte van minimaal 1,20 meter boven de vloer. In de badkamer worden de wandtegels aangebracht tot het plafond.

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels ongeveer één tegeldikte verlaagd aangebracht. De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van rondprofielen. De verlaagde douchehoek wordt standaard voorzien van rondprofielen in de kleur aluminium mat.

GOED OM TE WETEN

Een woning koopt u niet dagelijks, het is een belangrijke stap in uw leven. Daarom raden wij u aan om de onderstaande aandachtspunten goed door te lezen. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder.

Koop-/en aannemingsovereenkomst

Als u besluit een woning te kopen, dan wordt er een koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt conform het model VBO makelaar.

Het ondertekenen van deze overeenkomst brengt drie verplichtingen met zich mee.

Ten eerste ben u verplicht de koopprijs te betalen.

Ten tweede is Tijdhof-Hobema aannemers B.V. als aannemer verplicht tot de levering van de bijbehorende grond.

Ten derde is Tijdhof-Hobema aannemers B.V. als aannemer verplicht tot het bouwen van de woning. De koop- en aannemingsovereenkomst is bindend tenzij eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten door u en Tijdhof-Hobema aannemers B.V. zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar.

Het andere exemplaar wordt naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opstelt.

Bedenktime

Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgave van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden.

De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u is overhandigd.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum.

Dat is de datum waarop Tijdhof-Hobema aannemers B.V. verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen.

Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van Tijdhof-Hobema aannemers B.V. bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Zijn deze vervuld dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend.

Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum vastgesteld.

Koopprijs

De koopprijs van de woningen is vrij op naam.

Dus inclusief de hieronder genoemde kosten:

- de grondkosten
- de bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging
- het architecten- en constructeurhonorarium en de kosten van overige adviseurs
- de kadastrale kosten voor inmeten van de kavel
- de makelaarscourtage/verkoopkosten
- de gemeenteleges
- de B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de kosten van de leveringsakte inclusief de kosten van de kadastrale uitmeting
- de bouwvergunning
- de aansluitkosten van water, riolering, elektriciteit en glasvezel

Bijkomende kosten voor de koper(s)

Naast de koopprijs, komen de volgende kosten voor uw rekening:

- de financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals kosten van de hypotheekakte, de afsluitprovisie, de hypotheekrente tijdens de bouw en de taxatiekosten
- de kosten van het eventuele meer- en minderwerk
- de bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen.

Betaling

- De betaling van de koopsom vindt plaats in een aantal termijnen, wat is vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst.
De betreffende facturen (zie hierna) worden u door Tijdhof-Hobema aannemers B.V. toegestuurd
De betalingstermijn staat hierop vermeld.
- De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn staat vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.
- De grondkosten en de bouwtermijnen, die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend.

De notaris zal de bedragen vermelden op de afrekening, die u vooraf ter controle ontvangt.

- De termijnen, die vervallen na de notariële levering, betaalt u zelf, eventueel vanuit uw bouwdepot.
- Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende BouwGarant-regeling gefactureerd worden.

Hypotheek

De makelaar kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek.

U kunt dit uiteraard ook zelf doen.

Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden.

Dit geschiedt door een "akte van levering", waarbij de grond en de eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd.

Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept)nota van afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (de grondkosten en de eventueel vervallen termijnen) staat aangegeven. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van Tijdhof-Hobema aannemers B.V. en de eventuele hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

Erfdienstbaarheden

Als het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen.

Dit geldt ook voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepaling en/of bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

BouwGarant-garantie

Op de woningen in dit bouwplan is de BouwGarant-garantie van toepassing.

Wat betekent dit voor u als koper?

Dat kan als volgt samengevat worden.

Als uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet gaat, zorgt BouwGarant voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling.

Eén en ander conform de in de BouwGarant Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd.

Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen.

Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen is er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Dit is de BouwGarant-garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar.

Schade die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

1. Bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien de ondernemer verzuimt om een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

BouwGarant zorgt ervoor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld.

Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen BouwGarant kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract.

Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de BouwGarant-garantie geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële BouwGarant is bindend.

Tijdhof-Hobema aannemers B.V. is ingeschreven bij BouwGarant onder nummer 2016010

Indeling bouwterrein

De indeling van het openbaar terrein (de wegen, de paden, het groen, de parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Aangezien Tijdhof-Hobema aannemers B.V. hier geen invloed op heeft, kan zij voor afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid.

Het terrein is geschikt om het bouwplan op uit te voeren.

Technische omschrijving

In de technische omschrijving van de woning staat een aanzienlijke hoeveelheid informatie.

Mochten er na de bestudering van deze informatie nog vragen zijn, dan beantwoorden wij die graag.

Artist impressie en tekeningen

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieftekeningen zijn artist impressies (indruk van de kunstenaar).

De artist impressies zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt.

Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan.

Aan de artist impressies kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend.

De eventueel op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, het meubilair e.d. dienen allen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op de tekeningen aangegeven en in de verkoopdocumentatie omschreven

maten zijn “circa” maten. Tijdens de bouw kunnen zich soms situaties voordoen die leiden tot een maataanpassing. De op de tekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u om daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Wijzigingen tijdens de bouw

De verkoopdocumentatie is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeurs en de overige adviseurs van het plan.

Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen enz.

Daarnaast behoudt Tijdhof-Hobema aannemers B.V. zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen.

Daarnaast kunnen de in de verkoopdocumentatie of de technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. De wijzigingen geven de partijen geen recht tot verrekening van kosten.

De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning.

Uiteraard zult u over noodzakelijk wijzigingen tijdig door ons worden geïnformeerd.

Meer en minderwerk

De eventuele standaardopties zijn in de verkoopdocumentatie c.q. in de standaard meer- en minderwerklijst aangegeven.

Deze moeten naast de koop-/ en aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen wij helaas niet altijd honoreren.

Uw woning wordt gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor zorgen dat de woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van BouwGarant.

Uitvoeringsduur

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag.

Dit aantal wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in na het leggen van de begane grondvloer.

De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van de kalenderdagen staat aangegeven in de nieuwbouwgarantieregeling van BouwGarant.

Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen. Omdat er talrijke factoren zijn die de voortgang van het bouwproces kunnen beïnvloeden is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouwwereld.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal Tijdhof-Hobema aannemers B.V. een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleen.

Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot aan de oplevering is de woning door Tijdhof-Hobema aannemers B.V. verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering zal de woning door de koper verzekerd moeten worden.

Opschorting recht en betaling van de laatste termijn

Het opschorting recht houdt in dat Tijdhof-Hobema aannemers B.V., als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen, 5% van de aanneemsom in de vorm van een bankgarantie op de naam van de koper zal geven.

Bij de oplevering zal een afschrift van deze bankgarantie door Tijdhof-Hobema aannemers B.V. aan de koper verstrekt worden.

Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom (inclusief het saldo van het meer- en minderwerk) aan Tijdhof-Hobema aannemers B.V. te betalen.

Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat de woning gereed is, krijgt u van Tijdhof-Hobema aannemers B.V. bericht over de definitieve datum en het tijdstip van de voorschouw en de oplevering.

Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering. De oplevering en de inspectie vinden als volgt plaats:

- Met Tijdhof-Hobema aannemers B.V. inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van de Vereniging Eigen Huis) de woning;
- Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een door beide partijen te ondertekenen "proces verbaal van oplevering"
- De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat u de sleutels in ontvangst heeft genomen, kunt u Tijdhof-Hobema aannemers B.V. schriftelijke mededelen dat er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen.

Bij stukadoorswerk kunnen er bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad.

Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen.

Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijke melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt Tijdhof-Hobema aannemers B.V. geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Tot slot

Indien u besluit een woning van Tijdhof-Hobema aannemers B.V. te kopen kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u Tijdhof-Hobema aannemers B.V.

geeft waar te maken. Wij streven ernaar om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk eindproduct te leveren. Wij beseffen namelijk dat de aankoop van een woning voor veel mensen één van de belangrijkste uitgaven van hun leven is.

Kleine wijzingen voorbehouden

TIJDHOF-HOBEMA AANNEMERS B.V.

Rijssen-Oldenzaal, april 2023



Aan de afbeelding kunnen geen rechten ontleend worden, is ter indicatie

8 woningen (Blok A) De Geurmeijte Overdinkel

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

<u>Onderdeel</u>	<u>Materiaal</u>	<u>Kleur</u>
Gevelmetselwerk	Baksteen	rood genuanceerd en Accentkleur antraciet. wit gesausd
Voeg	Zand-cement	Grijs,
Dakbedekking platte daken	Bitumen	Zwart
Dakbedekking schuine daken	Gebakken dakpannen	Zwart/antraciet
Kozijnen`	Kunststof	Wit
Voordeuren	Kunststof	Antraciet
Draaiende delen	Kunststof	Wit
Overige buitendeuren woning	Kunststof	Wit
Bergingdeuren incl. kozijn	Kunststof	Wit
Bergingdeuren incl. kozijn (dubbele deuren)	Hardhout	Wit (kozijn) Antraciet (deuren)
Boeien en overstekken	hout	Wit
Goten	Zink	Grijs naturel
Raamdoorpels	Betonnen raamdoorpels	Naturel grijs
Lateien/geveldraggers	Gegalvaniseerd staal	Naturel
Dakrandafwerking	Plastisol	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs naturel
Prefab dakdoorvoeren	Kunststof / staal	Zwart / grijs / naturel
Trap	Hout	Wit voorbehandeld
Vensterbank	Marmercomposiet	Bianco C (wit