

Langenoordse Eng

HOOGLAND



Nieuwbouwwoningen

Een woord vooraf

Welkom op de Langenoordse Eng

In het hart van het gezellige Hoogland wordt een nieuwbouwproject gerealiseerd met 10 woningen. Hier komen zowel gezinnen als ouderen te wonen, die samen de buurt laten bloeien tot iets unieks. In de Langenoordse Eng draait het om verbondenheid, comfort en groen.

Uit den gloeiende as herrezen

Op dit karakteristieke erf stond de eeuwenoude boerderij De Langenoord, dat later de basis werd van het bekende pannenkoekrestaurant “In den Gloeiende Gerrit”. Een plek waar vele families warme herinneringen aan koesteren. Het markante pand brandde onlangs uit, maar wordt in dit nieuwbouwproject grotendeels behouden. Op deze manier krijgt de geschiedenis een tweede leven.

Het beste van twee werelden

Omringd door stilte en groen, maar ook de bruisende dorpskern wonen? Bij de Langenoordse Eng hoeft u niet te kiezen. In deze autoluwe en lommerrijke omgeving komen bewoners geheel tot rust, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen en horeca op loopafstand van het erf te vinden zijn. In een handomdraai van alle gemakken voorzien – of in de achtertuin wegdromen bij het zingen van de merels. Hier kan het allebei.

Fraaie architectuur met hoogwaardige kwaliteit

De woningen kenmerken zich door een fraaie architectuur, het gebruik van hoogwaardige materialen en een zorgvuldige detaillering. De woningen zijn uitstekend geïsoleerd en beschikken over een energielabel A+++.

Gemeenschappelijk erf

De woningen zijn gesitueerd om een gemeenschappelijk erf.



Inhoud

01. Overzicht bouwnummers	6
02. Terreininrichting	8
03. Technische omschrijving	10
04. Kopersinformatie	18
05. Partners	31

Bijlage 1 - Nieuwbouwwoningen Type A

Bijlage 2 - Nieuwbouwwoningen Type B

Bijlage 3 - Nieuwbouwwoningen Type C



01. Overzicht
bouwnummers



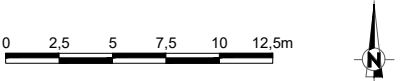
02. Terreininrichting



- LEGENDA
- Rijweg klinkers, DF, roodbruin genuanceerd
 - Paden klinkers, WF, roodbruin genuanceerd
 - Open klinkerverharding, DF, roodbruin genuanceerd
 - molgoot, DF, roodbruin
 - Beige split
 - Basalt split
 - Privé terras
 - Privé tuin
 - Bolderverlichting
 - Groenvak
 - Lage haag
 - Groenscherm
 - Hoge haag
 - Beton/houten zitrand
 - Keerwand
 - Bestaande boom
 - Bestaande leiboom
 - Nieuwe boom



Bolderverlichting type EYE



Hoogland - Oude Kerklaan
schaal: 1:250
formaat: A2
datum: 14-11-'25

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
3811 EG 1055 / 033-4613535

03. Technische omschrijving

1. Algemeen

Deze omschrijving is met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur, adviseurs en leveranciers. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortkomen uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkooptekeningen hebben geen bewijskracht ten aanzien van erfafscheidingen, perceelgrootte, maten etc. Geringe afwijkingen ten opzichte van de op de tekeningen aangegeven maatvoeringen geven geen reden tot reclames en verrekening. In de documentatie opgenomen foto's, inrichtingstekeningen en artist-impressions zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. Daar waar op de tekeningen keukeninrichting, sanitair, huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding etc. staat aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze zaken worden niet meegeleverd. Op tekeningen aangegeven alternatieven en opties behoren niet tot de basisuitvoering.

De installaties worden uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

2. Bouwbesluit

De woningen worden gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit 2012.

3. Peil

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van de woning ter plaatse van de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.

4. Bestrating

Bestrating met klinkers van het gemeenschappelijk voorterrein inclusief de parkeerplaatsen is inbegrepen.

5. Bergingen

Inpandige bergingen zoals op tekening aangegeven zijn inbegrepen.

6. Terreininventaris en tuininrichting

Keerwanden, tuininrichting en terreininventaris zijn niet inbegrepen met uitzondering van de hagen zoals op tekening is aangegeven.

7. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen en het aanleggen van leidingen worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht. Waar nodig wordt grondverbetering toegepast volgens opgave van de constructeur. In de kruipruimte wordt een bodemafluiting van schoon zand aangebracht. Onder de bestrating word circa 10cm vulzand aangebracht.

8. Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden rioolsysteem. Het vuilwaterriool wordt op het gemeenteriool aangesloten. De hemelwaterriolering wordt zoveel mogelijk opgevangen op eigen terrein middels het CityKross systeem met een overloop op het gemeente riool. Het systeem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De buitenriolering wordt uitgevoerd in recyclebaar PVC.

9. Fundering

De fundering wordt uitgevoerd als betonnen strokenfundering (fundering op staal).

10. Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde, vrijdragende betonsysteemvloer RC=3,7 m2.K/W. De geventileerde kruipruimte onder de vloer is bereikbaar middels een geïsoleerd kruipluik. De begane grondvloer wordt voorzien van een cementdekvloer.

11. Dragende wanden

De dragende wanden bestaan uit kalkzandsteen ter plaatse van de gevels en woning scheidende wanden. Afmetingen volgens opgave van de constructeur.

12. Verdiepingsvloeren

De eerste verdiepingsvloer en de tweede verdiepingsvloer van type B is een betonnen systeemvloer (breedplaat) waarin alle leidingen weggewerkt worden. Aan de onderzijde blijven de V-naden zichtbaar. De verdiepingsvloeren wordt voorzien van een cementdekvloer.

13. Vloer zolderverdieping

De zoldervloer van type C bestaat uit een houten balklaag met 18 mm underlayment.

14. Kap

Het dak wordt uitgevoerd als sporenkap met platen met een witte melamine afwerklaag met een RC=6,3 m2.K/w

15. Buitengevels

De buitengevels van het hoofdvolume bestaan uit halfsteens metselwerk of een houten gevelbeschieting. Het metselwerk wordt voorzien van de nodige dilataties en terugliggende voeg. In de spouw wordt isolatie aangebracht $RC=4,7m2.K/W$.

Onder de kozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht. Voor de ondersteuning van het metselwerk worden daar waar nodig stalen lateien toegepast.

16. Dakbedekking

De dakbedekking bestaat uit een EPDM-folie met isolatie $RC=6,3 m2.K/w$.

17. Dakpannen

Er worden keramische dakpannen toegepast, kleur roestbruin blauw gesmoord.

18. Goten en hemelwaterafvoer

Er worden hemelwaterafvoeren van aluminium aangebracht, welke worden aangesloten op de terreinriolering. Langs de druipeinden van de hellende dakvlakken wordt een getimmerde goot met epdm aangebracht.

19. Buitenkozijnen, deuren en ramen

Alle buitenkozijnen worden gemaakt van hardhout en waar nodig aan de binnenzijde afgetimmerd. De buitenkozijnen worden voorzien van de nodige condensprofielen en tochtstrippen. De buitenramen en buitendeuren zijn van hardhout. Standaard worden draaikiëpramen toegepast.

20. Trappen

De trap wordt uitgevoerd als een open hardhouten trap (mahonie) naar 1e verdieping en vurenhouten trap naar 2e verdieping en voorzien van hekken en leuning conform het bouwbesluit.

21. Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen van 100mm

22. Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen zijn houten inbouwkozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatig gegronde stompe deuren van circa 2,31 m hoog. Onder de binnendeuren moet een nader te bepalen vrije ruimte gehouden worden van t.b.v. luchtcirculatie. De deur van de meterkast wordt, vanwege overheidseisen, voorzien van 2 ventilatieroosters.

23. Hang- en sluitwerk

Alle draairamen worden voorzien van een draaikiëpsysteem. Alle buitendeuren worden voorzien van een driepuntsluiting. Het hang- en sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilinders.

De binnendeuren worden afgehangen aan scharnieren en voorzien van een loopslot. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

24. Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en /of deuren worden voorzien van blank isolatie HR++ glas.

25. Stukadoorswerk

De wanden worden sausklaar opgeleverd. De plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

26. Schilderwerk

Buitenschilderwerk

De gevelkozijnen, ramen en deuren zijn in de fabriek twee keer dekkend behandeld. Op de bouwplaats worden alle onderdelen nog een 1x afgelakt.

Binnenschilderwerk

De gevelkozijnen aan de binnenzijde, de binnendeur kozijnen en deuren, de hardhouten trap en trapbomen en de hekken en leuning worden 1x afgelakt

27. Tegelwerk

Voor het tegelwerk is een stelpost opgenomen. Door de badkamerspecialist is een ontwerp gemaakt voor de inrichting van badkamer en toilet. In dit ontwerp is voor wandtegels uitgegaan van witte tegels van 200 x 400 mm, badkamer betegeld tot aan het plafond en toilet betegeld tot 1200+. Voor de vloertegels is uitgegaan van tegels van 300 x 300 mm.

- Stelpost vloertegels € 48,00 inclusief BTW per m2
- Stelpost wandtegels € 36,00 inclusief BTW per m2

28. Binnentimmerwerk

Vensterbanken

Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden composiet vensterbanken aangebracht van 20 mm dik en circa 200 mm breed.

Kozijnbetimmering

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met latten.

Vloerplinten

Vloerplinten worden niet geleverd of aangebracht

Diverse timmerwerken

Alle niet met name genoemde, doch naar de eis van goed en deugdelijk werk, noodzakelijke betimmeringen worden aangebracht.

29. Mechanische ventilatie

De afzuigpunten worden afgezogen door een WTW ventilatie box. Afzuigpunten in de keuken, toiletten en badkamers. De toevoerpunten in de woonkamer en slaapkamers. Het aantal afzuig en inblaaspunten volgens capaciteitsberekening. De box wordt aangestuurd door een CO2 sensor in de woonkamer, slaapkamer en een RF set in de badkamer.

30. Centrale verwarming

De woning wordt verwarmd door een luchtwarmtepomp met een 180 liter boiler voor type A een 300 liter voor type B en C. Op de begane grond en de verdieping wordt vloerverwarming aangebracht. In de woonkamer wordt de thermostaat geplaatst.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, worden onderstaande temperaturen bereikt en behouden bij een buitentemperatuur van -10° C en een windsnelheid van 5 m/s:

- Woonkamer 20° C
- Keuken 20° C
- Hal 15° C
- Slaapkamers 20° C
- Badkamer: 22° C

31. Binnenriolering

De binnenriolering is van kunststof en voert het water af van de WTW installatie, de wasmachine, de wastafel, douche en het toilet in de badkamers, het toilet en fonteintje in de toiletruimte, en de gootsteen en afwasmachine in de keuken.

32. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de sanitaire toestellen en de verwarmingsinstallatie. De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp boiler aangesloten op de sanitaire toestellen.

Aansluit- en/of tappunten in de koudwaterleiding worden aangebracht nabij:

- de gootsteen en vaatwasmachine in de keuken
- fonteintje in de toiletruimte

- inbouwspoelreservoirs van de closetcombinaties in de toiletruimte en badkamers
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer
- tapkraan wasautomaat
- buitenkraan achterzijde woning

Aansluit- en/of tappunten in de warmwaterleiding worden aangebracht nabij:

- de gootsteen in de keuken
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamers

33. Elektrotechnische installatie

De woning wordt voorzien van een compleet geaarde huisinstallatie, uitgevoerd als centraaldoosysteem. De leidingen worden uit het zicht aangebracht en al het schakelmateriaal wordt als inbouw uitgevoerd.

De installatie wordt uitgevoerd in standaard schakelmateriaal (kleur wit RAL 9010) . De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm boven de vloer en de wandcontactdozen op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer.

De meterkast is voorzien van een hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars en 8 installatieautomaten. De groepen zijn als volgt ingedeeld, vaatwasser, oven, inductiekookplaat, quooker, wasmachine, droger en algemene verlichting.

Rookmelders

In de woning worden conform de huidige regelgeving rookmelders toegepast, aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van een back-up batterij.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie.

CAI en telecom

De woningen zijn niet voorzien met bedrade aansluitmogelijkheden voor televisie en/of internet. Er zijn loze leidingen opgenomen voor internet en/of televisie.

Zonnepanelen

Op het (plat of hellend) dak van de woningen worden PV-panelen aangebracht op een omvormer. De panelen zijn volledig zwart uitgevoerd en 450Wp per paneel. Het aantal panelen is volgens de Beng berekening:

- › Type A 4 st
- › Type B 3 st
- › Type C 5 st

34. Sanitair

De badkamer en toilet worden compleet geleverd met sanitair inclusief benodigde kranen.

Uiteraard zijn de badkamer en het toilet volledig naar uw wens aan te passen. De stelpost voor leveren en monteren sanitair is:

- › Type A € 7.500,00 exclusief BTW
- › Type B € 12.500,00 exclusief BTW
- › Type C € 10.000,00 exclusief BTW



04. Kopersinformatie

Stap voor stap naar uw nieuwe thuis

De zoektocht naar een nieuwe woning kan spannend en enerverend zijn. Heeft u eerder een vergelijkbaar traject gevolgd? Dan weet u wat u te wachten staat. Wordt dit de eerste keer? Dan breekt er een spannende periode aan van keuzes maken en beslissingen nemen. Wees gerust, wij helpen u graag gedurende het hele proces op weg naar uw nieuwe woning.

Wij vinden het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van uw nieuwe woning. Wij adviseren u de 'Algemene Informatie inzake uw woning' en de 'Technische Omschrijving' met aandacht te lezen, zodat u goed op de hoogte bent van uw nieuwbouwwoning.

Inleiding en algemene informatie

De beslissing tot de aankoop van een woning is gevallen – gefeliciteerd! Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De aannemer bouwt uw woning namelijk met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Bovendien worden daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

Voor deze woningen is door de garantieplichtige ondernemer een waarborgcertificaat aangevraagd volgens de Woningborg-regeling. De brochure die bij deze regeling hoort dient vóór het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning en/of zijn makelaar.

Een huis met Woningborg-garantie

Om extra zekerheid te kunnen geven is de bouwondernemer aangesloten bij Woningborg Garantiefonds. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid, etc. Daarnaast worden kopers van nieuwbouwwoningen beschermd tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig gekeken of het voldoet aan alle eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële- en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt de koper, voordat de juridische overdracht bij de notaris plaatsvindt, het waarborgcertificaat.

Wat betekent Woningborg Garantiefonds voor u?

Het Woningborg Certificaat staat voor zekerheid. Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg Garantiefonds 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 (m.u.v. een aantal onderdelen zoals omschreven in de Garantie- en waarborgregeling). 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 aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Deze modelovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelovereenkomst 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.

Kijk voor volledige informatie over Woningborg op www.woningborg.nl.

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. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg-garantie een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

De ontwikkelovereenkomst, de koop- en de aannemingsovereenkomst

Bij Langenoordse Eng koopt u veilig met een goedgekeurde aannemingsovereenkomst van het Woningborg Garantiefonds. Het plan is ontwikkeld door de VOF De Langenoordse Eng. U sluit met hen een ontwikkelovereenkomst. Daarnaast sluit u voor de aankoop van de grond waarop uw woning zal worden gerealiseerd en behorend bij het project waarin deze woning gebouwd wordt, een koopovereenkomst met E.G.J.S. Vastgoed BV. Voor de realisatie van uw woning zal een aannemingsovereenkomst met Aannemersbedrijf G.G. Aalten BV gesloten worden. Nadat de overeenkomsten zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden door LinQ Makelaardij naar de notaris gezonden, die vervolgens het dossier voor de eigendomsoverdracht op kan maken, evenals de notariële akte van eigendomsoverdracht (ook wel 'akte van levering' genoemd).

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een akte van levering bij de notaris. Als aan alle voorwaarden voldaan is – u heeft de financiering rond en er zijn voldoende woningen binnen het project “Langenoordse Eng” verkocht – kan de juridische overdracht bij de notaris plaatsvinden. De notaris maakt met u een afspraak voor de datum waarop de eigendom aan u overgedragen zal worden. Vóór deze datum ontvangt u van de notaris de nota van afrekening. Dit betreft de afrekening waarop het totale bedrag dat u verschuldigd bent, op de dag van de eigendomsoverdracht, wordt weergegeven. Dit inclusief de eventueel bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van de eigendomsoverdracht;
- De notariskosten voor het opmaken van (eventueel noodzakelijke) hypotheekakte(n);
- De afsluitkosten van de hypotheek;

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de datum van eigendomsoverdracht nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, dan zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de datum van de juridische overdracht twee akten ondertekend:

- De akte van levering;
- De hypotheekakte.

Vrij Op Naam

De koop- en aanneemsom van de woning is Vrij Op Naam (V.O.N.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Overdrachtsbelasting;
- Sloopkosten c.a. bestaande opstallen;
- Kosten bouw- en woonrijp maken;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten;
- Legeskosten;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten voor water, riool en elektra;
- Verzekering tijdens de bouw;
- Kosten van het garantiecertificaat (Woningborg);
- BTW (21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden volgens de wettelijke voorschriften doorberekend)

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de contractdatum.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- Abonnee-/aansluitkosten glasvezelaansluiting (internet, televisie, radio en telefoon)
- Kosten eventueel meerwerk;

Kadaster

Het door u gekochte perceel heeft al een eigen kadastraal nummer. De kadastrale afmetingen kunnen iets afwijken van de kavelgrootte zoals opgenomen in de koopovereenkomst. Dit zal nog bij het Kadaster worden gewijzigd.

Vanaf welk moment moet u gaan betalen?

Bij de juridische overdracht dient u de koopsom van de grond van de grond, de ontwikkelkosten en de op dat moment vervallen termijnen van Aannemersbedrijf G.G. Aalten BV, te voldoen. U ontvangt daarvoor van de notaris een nota van afrekening.

De aannemingssom wordt gedeclareerd in termijnen, ook wel het aannemingsgedeelte naar rato van de voortgang van de bouw. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, zie hiervoor de aannemingsovereenkomst, ontvangt u van Aannemersbedrijf G.G. Aalten BV een verzoek tot betaling doormiddel van een termijnnota. Mocht u over voldoende “eigen geld” beschikken, betaalt u de factuur binnen de gestelde termijn uit eigen middelen. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de Woningborg-bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

Heeft u een hypotheek afgesloten, dan wordt de betaling verricht vanuit het hypotheekdepot. De originele factuur zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die vervolgens voor de betaling zorg zal dragen. Vanaf het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u uw koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken) en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning/appartement.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Financiering

Voor het bekostigen van een woning zal door veel kopers het opnemen van een hypotheek nodig zijn. Omdat dit vrij specialistisch werk is, adviseren wij u daarvoor een hypotheekadviseur in de arm te nemen en vooraf een check naar de financiële haalbaarheid uit te voeren.

Koperskeuze (meer- en minderwerk)

Tot de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q.

uitrustingsniveau van de woning nader kan worden bepaald tegen de daartoe te bepalen prijzen. Koper krijgt de gelegenheid zijn/haar/diens persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de datum van ondertekening van de aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuze die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door de aannemer sluitingsdata bepaald.

In de badkamers en het toilet van de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de technische omschrijving is aangeduid. Voor de aankoop van wand- en vloertegels zijn stelposten opgenomen in de aanneemsom. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet geheel naar persoonlijke wens aan te passen. Tegels en sanitair kunnen uitgezocht worden bij Pieper BV in Ermelo.

Nadere individuele wijzigingen kunnen worden aangevraagd ter beoordeling en prijsbepaling door de aannemer. Hierbij maakt de aannemer een voorbehoud tot het afwijzen van het meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften, de stand van de bouw, voorbereiding daarvan of onderbreking van de bouw.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast en leidingkokers behoren niet tot de mogelijkheden.

Keuken

De keuken behoort niet tot de koopsom. De aannemer zal u aangeven wanneer eventuele aanpassingen in het leidingschema uiterlijk dienen te worden doorgegeven.

Om te voorkomen dat verschillende (de aannemer niet bekende) (keuken)leveranciers op de bouw rondlopen terwijl de aannemer nog de volledige verantwoordelijkheid heeft over de bouw, kan uw keuken pas na de oplevering van uw appartement worden geplaatst.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door de koper of door hen aan te wijzen derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (“Arbowet”) is het uitvoerende bouwbedrijf, Aannemersbedrijf G.G. Aalten BV, tijdens de uitvoering (= de bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal alleen personeel van het bedrijf

zelf of van onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van veiligheid, niet toegestaan het bouwterrein te betreden en kunnen werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, opmetingen te verrichten en foto's te nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven zal aan u de data van deze kijkmomenten worden medegedeeld.

Bouwbesluit

De hier beschreven woningen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit welke van kracht is. De aannemer heeft de inspanningsverplichting op zich genomen om deze woningen te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Er wordt geen certificaat verstrekt. Om te blijven voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® dient de woning en de omgeving aan de gestelde eisen blijven voldoen. U als koper bent verantwoordelijk voor de instandhouding volgens Politiekeurmerk Veilig Wonen® voor uw eigendom. De gemeente heeft daarnaast ook een aantal verplichtingen om de woonomgeving te laten voldoen aan de eisen.

Geen misverstanden

Dit document is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, en ook eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of belanghebbenden / betrokken partijen en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (errata) of een informatiebrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enige aanleiding tot verrekening. Op het moment dat dit document werd vervaardigd, was het leidingverloop en de exacte plaats van de installaties, (afgedopte) aansluitpunten voor data, elektra, hemelwaterafvoeren en spuwvers, aantal en afmetingen van de verwarmingslichamen, aanzuigroosters en ventilatieventielen nog niet volledig bekend. De op de tekeningen vermelde plaats en aantallen zijn indicatief, wijzigingen kunnen daarom nog plaatsvinden.

Locatie en situatieschets

De in de brochure afgebeelde situatieschets is bedoeld om een zo getrouw mogelijke indruk te geven van de ligging en situering van het bouwplan. De tekening vormt echter geen onderdeel van de contractstukken en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Ook de inrichting van de inrit en het voorterrein geeft een zo getrouw mogelijke impressie.

Desondanks dient u er rekening mee te houden dat deze nog kan wijzigen na het ter perse gaan van deze situatieschets.

De nummers op de tekeningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle betrokkene gehanteerd en ook op deze wijze in alle officiële stukken en correspondentie gehanteerd. Het betreffen echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres.

Aanleg inrit en voorterrein

De inrit en het voorterrein zijn gezamenlijk eigendom van de woningen binnen het project en zullen volgens het ontwerp van Adviesbureau Haverdroese worden aangelegd.

Artist Impressions

De *artist impressions* (perspectieftekeningen) in dit document geven een impressie weer. Het zijn met recht "artist impressions", waarin de "artist" zich soms wat artistieke vrijheden heeft gepermitteerd. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Voor de tuinaanleg en de inrichting geldt hetzelfde. Aan deze impressies kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in centimeters. Als deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Hoogtematen worden aangegeven vanaf dit peil. De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog enigszins wijzigen.

De tekeningen zijn hetzij op schaal getekend of in verhouding. In de praktijk komt het voor dat kopers van de verkooptekeningen maten opnemen om bepaalde zaken vroegtijdig te bestellen die zij zelf of derden na de oplevering van hun woning willen aanbrengen (denk aan keukenuitrusting, kastenwand, gordijnen, etc.). Wij raden u met klem af om van voornoemde tekeningen maatvoeringen te gebruiken voor bovengenoemde doeleinden. VOF De Langenoordse Eng noch Aannemersbedrijf G.G. Aalten B.V. zijn aansprakelijk voor de gevolgen wanneer u toch besluit op

basis van afmetingen uit de verkooptekeningen bestellingen of aannames te doen. Ons advies aan u is om maten op te nemen op de bouwplaats in uw eigen woning. Zo voorkomt u de meeste kans op meetfouten. Voor het inmeten kunt u een afspraak maken met de uitvoerder van het bouwbedrijf. Waar in deze technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: “of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemers”. De op de tekeningen aangegeven koperskeuze, behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

De op de tekening aangegeven woninginventaris dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is voor zover niet duidelijk in de omschrijving genoemd niet in de koopsom inbegrepen. De op de tekeningen aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen schakelaars, roosters en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij anders omschreven, geen armaturen geleverd.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd hoeveel werkbare werkdagen uitgetrokken zijn voor de bouw van uw woning. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan daarom tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De woningen worden opgeleverd in een nader te bepalen volgorde. De verkrijger kan geen rechten ontlenen aan de voorgenomen volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen, wind, vorst of extreme hitte, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zult u periodiek op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de bouw. In deze voortgang wordt ook een opleveringsprognose afgegeven. Hierbij geldt: hoe dichterbij het einde van de bouw nadert, hoe nauwkeuriger de prognose.

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering (sleuteloverdracht) wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, ongeveer één week, krijgt de koper de gelegenheid zijn/haar woning alvast te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de daadwerkelijke oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen, de koper mag hiervoor zelf een deskundige partij inschakelen indien gewenst. De woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de ruiten: deze worden schoon opgeleverd.

Mogelijk dat de aanleg van het groen van de buitenruimte bij de oplevering van de woningen nog niet is voltooid. Deze oplevering is mede afhankelijk van het plantseizoen.

5%-regeling bij oplevering

De aannemer zal, in het kader van de 5%-regeling bij oplevering, voor uw woning een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel door de aannemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, en ook gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd. Als alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen aanvullende opties, zijn voldaan, worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoording over de woning, zodat u deze met ingang van die dag dient te (opstal)verzekeren.

Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

Energie

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Huisvuilophaalvoorziening

Voor het huishoudelijk afval dient u zelf afvalcontainers aan te vragen.

Service en garantie

Bij het kopen van een woning komt behoorlijk wat kijken. Degene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders en andere documenten kunnen een en ander danig onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet.

Wij staan voor u klaar tijdens het gehele proces om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en van advies te voorzien. Wij leveren u duidelijk geordende informatie. Dit document is daar een voorbeeld van. Maar er is meer:

- Zoals de kopersmap; een speciaal ingerichte ordner voor vrijwel al uw documenten die u tijdens het bouwproces ontvangt.
- Ook ontvangt u voor de oplevering van uw woning de zogenaamde woonhandleiding van Woningborg. In deze brochure is onder meer informatie opgenomen die nodig is om uw woning in goede staat te houden.

De kleine lettertjes groot geschreven

- Omdat bij het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt verkoper zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.
- Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- Alle informatie in dit document over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht, en ook van de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening en ook de interieurplattegronden geven een impressie. De exacte kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking en detailuitwerkingen kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.
- Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte en de grootte van de woning (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootst mogelijke zorg zijn vervaardigd.

Schoonmaken

De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden bouwschoon en stickervrij opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering

Door de aannemer zal de woning alleen aan u worden opgeleverd als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan en u de akte van levering heeft getekend. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering voldaan is, adviseren wij u om uw geldverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een elektronische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van de woning getekend is en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg gemeld door de aannemer.

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen die in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld wordt. Naarmate de bouw vordert kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven.

Bij de verkoop van uw huidige woning/appartement doet u er goed aan om hierin advies in te winnen bij de verkopend makelaar m.b.t. planning en eventueel in de koopovereenkomst een clause op te laten nemen, waarin de datum van oplevering enigszins variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, voordat u definitieve afspraken maakt. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld.

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/inspectie, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. De klachten die bij de oplevering zijn geconstateerd en in het opleveringsrapport zijn vermeld, dienen binnen drie maanden door de aannemer te worden verholpen mits de toeleringen dit toestaan.

Na de onderhoudstermijn gaat de Woningborg-garantie in. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing, stucwerk en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren. Als vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om bijvoorbeeld schilderwerk aan te brengen of plantwerk te verrichten zal dit in die specifieke gevallen op een later moment uitgevoerd worden. Wij verzoeken u dan ook om tot die tijd de bereikbaarheid van de nog af te werken onderdelen te waarborgen.

Garantie op technische gebreken na oplevering

Eerder in deze brochure is al omschreven wat Woningborg inhoudt. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- De klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld bij de aannemer;
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zelf zorg voor dragen dat de woning met ingang van deze datum, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering).

Tijdelijk verhuizen

Als u tijdens de bouw, bijvoorbeeld in verband met de verkoop van uw eigen woning/appartement, naar een tijdelijke verblijfplaats bent verhuisd, verzoeken wij u om uw NAW-gegevens door te geven aan alle belanghebbenden o.a. de makelaar, ontwikkelaar, bouwbedrijf en kopersbegeleider.

Beheervereniging

De inrit en het voorterrein met inbegrip van één parkeerplaats voor bezoekers is gezamenlijk eigendom van woningeigenaren binnen het project "Langenoordse Eng". Voor het onderhoud en beheer van dit terrein wordt een Beheervereniging opgericht. Alle betreffende woningeigenaren zullen van rechtswege lid worden van deze vereniging en kiezen uit hun midden een bestuur.

Erfafscheiding en perken

De erfafscheidingen in de vorm van hagen en de perken voor de woningen, zoals deze zijn aangegeven op de inrichtingstekening, zullen in opdracht van de ontwikkelaar aangebracht worden. In de koopovereenkomst zal een verplichting opgenomen worden om deze hagen en perken in stand te houden en te onderhouden.

05. Partners

Makelaar:



linqmakelaardij.nl

Aannemer:



ggaalten.nl

Architect:

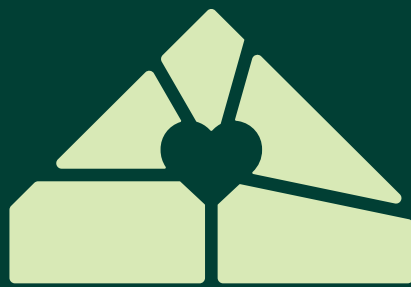


onix.nl

Installatiebedrijf:



installatiebedrijfmuis.nl



Langenoordse Eng

HOOGLAND

langenoordse-eng.nl