

**TEYLERS
PARK** NATUURLIJK
WONEN IN
NIEUWVEEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TINY HOUSES

**NATUURLIJK
WONEN IN
NIEUWVEEN**

VERKOOP & INFORMATIE

van **Ekeren
Kuiper** 

ONTWIKKELING & REALISATIE

van **Daalen** 
bouw en ontwikkeling

WWW.TEYLERSPARK.NL

PROJECT TEYLERSPARK

De woningtype's en bouwnummers

In het project "Teylerspark" in Nieuwveen worden 61 nieuwbouw koopwoningen door van Daalen Bouw en Ontwikkeling BV uit Gorinchem gerealiseerd.

De technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Woning	Bouwnummers
Teylerspark	
Tiny Houses	29 t/m 31

Ontwikkeling

van Daalen Ontwikkeling BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Realisatie

van Daalen Bouw BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Tiny Rebel
Fagotweg 3
4337 RC Middelburg
085-0041539
info@tinyrebel.nl

Datum: 01 mei 2024
Versie: 1.0

INHOUD

- Project Teylerspark	2
- Inhoud	3
- Inleiding	4
- Duurzaam bouwen en de Energie Prestatie Norm	6
- Bouwkundig	8
- Installaties	11
- Terreininrichting	13
- Kleur en Materiaalstaat	15
- Rndom Aankoopprocedure	16
- Rndom Oplevering en Verhuizing	18
- Partijenoverzicht	21
- Disclaimer	22

INLEIDING

Inleiding

Project Teylerspark zal worden voorzien van een 3-tal Tiny Houses van Tiny Rebel. Deze vrijstaande Tiny Houses zullen worden gebouwd volgens het bouwbesluit en worden door Tinyrebel geleverd met een sedum dak en pv-panelen. Op de levering van de woningen zijn de algemene voorwaarden van Tinyrebel van toepassing.

<https://www.tinyrebel.nl/houses/wp-content/uploads/2023/04/Algemene-voorwaarden-Tinyrebel.pdf>

De funderingsconstructie van deze woningen incl. de benodigde aanleg- en aansluitkosten voor elektra, water en riool worden door van Daalen Bouw BV verzorgd.

Kopersopties

Als koper zult u door Tiny Rebel in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen conform de optielijst. Vanuit Tiny Rebel ontvangt u hierover nadere informatie.

Een kanttekening is hier op zijn plaats. Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas mogelijk dat niet alle verzoeken kunnen worden gehonoreerd. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat er rekening gehouden moet worden met de technische mogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De door Tiny Rebel/van Daalen Bouw BV afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Op datum van oplevering dient u een opstal- en inboedelverzekering te laten ingaan, u dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade

Bouwbesluit en omgevingsvergunning

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Tevens wordt er voldaan aan de richtlijnen van nutspartijen.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk te zien, zal er op een bepaald moment gelegenheid zijn om volgens vooraf vastgestelde regels de bouw te bezoeken. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

Installaties algemeen

Vóór de oplevering van de woning wordt de woning aangesloten op het water- en elektranet. De aanleg- en aansluitkosten voor elektra, water en riool zijn begrepen in de koop- en aannemingssom.

Schoonmaken

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering.

Dit om tijdens de oplevering de eventuele tekortkomingen te kunnen zien. Krassen in het glas, beschadigingen in sanitair en tegels moeten tijdens de oplevering gemeld worden, na de oplevering geconstateerde tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen. Dus let tijdens de oplevering goed op bovenstaande punten.

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden. Gedurende deze 3 maanden kun je eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of krimpen en zetting van materialen, bij ons melden via service@vandaalenbouw.nl



DUURZAAM BOUWEN EN DE ENERGIE PRESTATIE NORM

Bij de realisatie van de tiny houses staat van Daalen Bouw BV voor een milieubewuste aanpak. Hiermee willen wij zeggen dat er maatregelen getroffen worden om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie bespaard kan worden. Voor project “Teylerspark” zijn de volgende concrete maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiereductie:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
- Vloer begane grond: - Gevels: - Plat dak:	$\geq R_c 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$ $\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$ $\geq R_c 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$	De R_c waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa 230mm	Goede isolatie en aandacht in detaillering, voor energiereductie.
Isolatieglas	HR+++ glas U-waarde glas $= 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$	Triple beglazing
U-waarde gevelkozijnen:	U-waarde $\leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$ (incl. glas)	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur eenheid)
Infiltratiewaarde ($Q_v;10$)	$0,67 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$	
Warmtepomp	Lucht-lucht warmtepomp met een buitenunit	De warmtepomp is ten behoeve van de koeling in de warme zomermaanden. Het betreft hier een aircosysteem.
Verwarming verblijfsruimten	Vloerverwarming als Hoofdverwarming	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabel warmte afgifte systeem.
Verwarming badkamer	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische radiator.	
Thermostaat	Hoofdthermostaat in de Woonkamer.	De thermostaat biedt geregelde warmte-afgifte op basis van de warmtevraag.
PV panelen	De PV-panelen worden aangesloten d.m.v. een omvormer op de meterkast.	Een zonnepaneel zet zonne-energie om in elektriciteit. Aantal PV-panelen conform BENG berekening.
Mechanische ventilatie	Mechanische afvoer en natuurlijke toevoer via gevel ventilatieroosters	De toevoer van verse lucht is via ventilatieroosters in de gevel van de woonkamer en slaapkamer. De afvoer met afzuig ventielen in de keuken, toilet/badkamer.

Energie Prestatie Norm & BENG/ENG/NOM

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm.

Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria: de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie.

Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht je de woningen willen verkopen, dan ben je verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.

Geluid

Het project Teylerspark ligt binnen de 20 KE-contour van de luchthaven Schiphol. Dit houdt in dat je rekening dient te houden met luchtvaartgeluid in dit gebied.



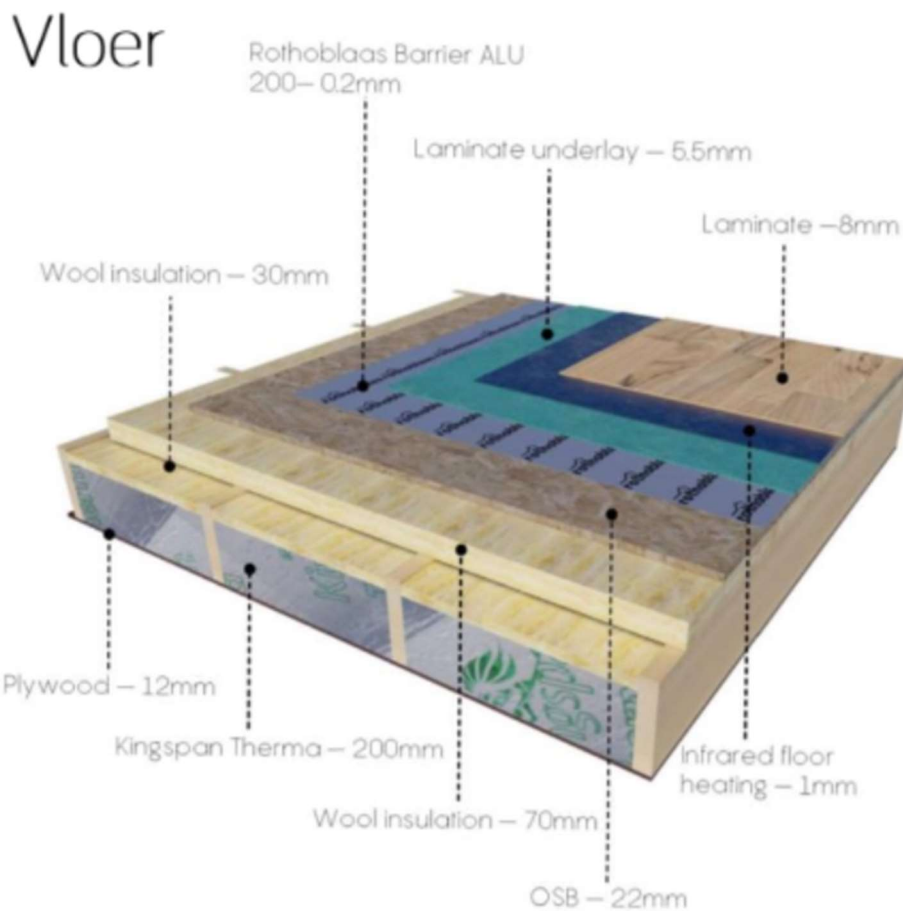
Bouwkundig

Fundering

De noodzakelijke fundering van de woningen zal door van Daalen Bouw BV worden voorzien.

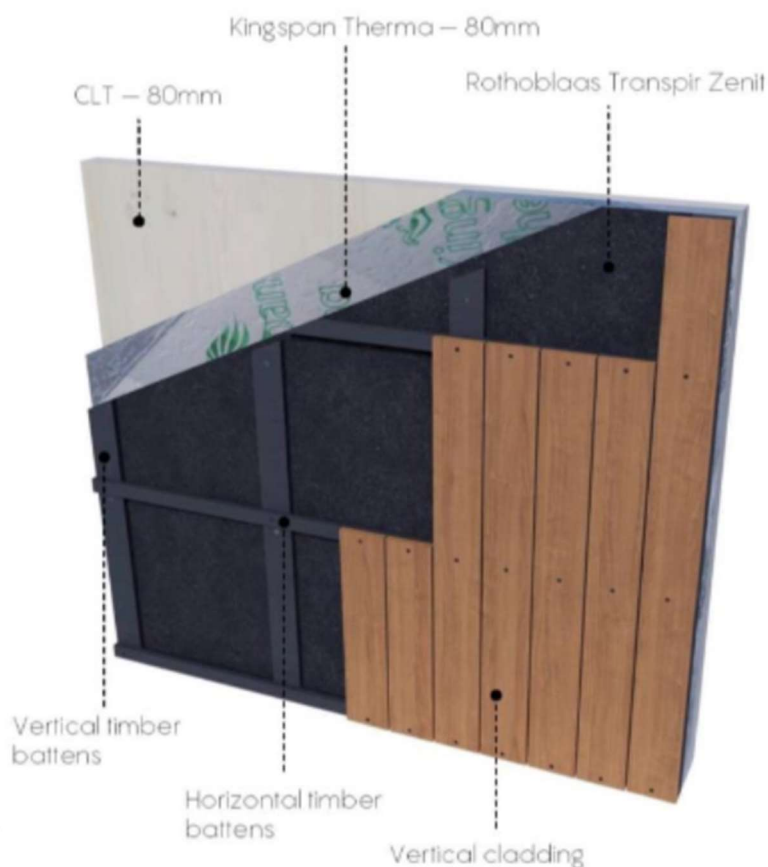
Vloeren

De vloerconstructie bestaat uit een gelamineerde ringbalk voorzien van tussenliggers. De onderzijde zal worden afgewerkt met betonplex, de vloerisolatie bestaat uit 200mm Kingspan en 100mm Rockwool. Deze wordt afgesloten met een 22mm OSB plaat.



Gevel en wanden

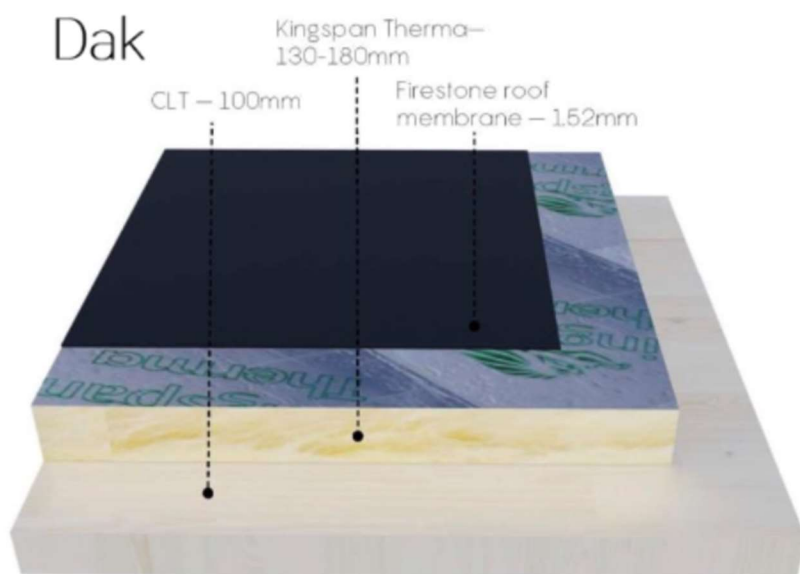
Het gebruikte constructiemateriaal is Cross Laminated Timber (CLT). Dit blijft aan de binnenzijde van de woning in het zicht en zal worden afgewerkt met een whitewash afwerking (Nanoskin). Naar buiten toe wordt er gebruik gemaakt van 80mm Kingspan isolatie, hier over komt een Rothoblaas winddoek. Dit wordt afgewerkt met 70mm brede verticale gevelbekleding in Thermowood spruce.



Dakconstructie

Het dak bestaat uit een CLT-constructie van 100mm met daarop Kingspan isolatie. Deze wordt waterdicht gemaakt met een Firestone EPDM. Welke geschikt is voor het afwerken van het dak met sedum.

Dak



Buitenkozijnen

Voor de buitenkozijnen wordt gebruikt gemaakt van zowel vaste als draaikiëpramen uitgevoerd in kunststof in de RAL kleur 9005. Deze kozijnen worden voorzien van triple glas.

De toegangsdeur van de woning is uitgevoerd in kunststof in RAL kleur 9005 voorzien van triple beglazing. De cilinder is voorzien van kerntrek beveiliging. De toegangsdeur van de berging is uitgevoerd als houten kozijn met multiplex deur welke wordt afgewerkt met 70mm brede verticale gevelbekleding in Thermowood spruce. De deur wordt voorzien van het benodigde hang en sluitwerk en aparte cilinder.



Installaties

Water installatie

De wateraansluiting onder de woning zal worden verzorgd door van Daalen Bouw BV. De interne wateraansluitingen worden verzorgd door Tinyrebel.

Na de hoofdkraan in de woning zal het koud water worden verdeeld naar de volgende punten:

- Toilet
- Douche
- Wastafel mengkraan
- Buitenkraan
- Keuken kraan
- Eventuele vaatwasser (optie)
- Warmwaterboiler
- Wasmachine aansluiting

Het warme water wordt verwarmd door een elektrische boiler met een inhoud van 80 liter. Als optie (meerwerk) is het mogelijk een grotere boiler toe te passen.

Hierna zal het worden verdeeld naar de volgende punten:

- Douche
- Wastafel mengkraan
- Keuken kraan

Riolering

Onder de woning is een centrale afvoer geïnstalleerd voor aansluiting op de openbare riolering. De aansluiting op de openbare riolering wordt verzorgd door van Daalen Bouw BV. De kosten hiervoor zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom van de woning.

De volgende afvoeren zijn aangesloten op de centrale riolering:

- Keukenwasbak
- Eventuele vaatwasser (optie)
- Wastafel badkamer
- Douchebak
- Toilet
- Afvoer wasmachine
- Overdrukbeveiliging warmwaterboiler

Elektrische installatie

Elke woning zal worden voorzien van een meterkast, voor deze meterkast is 3x25A benodigd. De woning wordt door van Daalen Bouw BV aangesloten op het openbare elektriciteitsnet, de kosten hiervoor zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom.

De woning is voorzien van 12 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Apparatuur, verlichting en stopcontacten zal evenredig worden verdeeld over deze 12 groepen.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal zijn uitgevoerd als inbouw in de kleur RAL 7016, Schneider sedna. Het buitenstopcontact is uitgevoerd in Ral 9005 en zal verdiept in de gevel worden geplaatst.

De lichtpunten komen door middel van een kabel in mantelbuis uit de CLT. De woning is standaard voorzien van 3 buitenlichtpunten incl. armatuur.

De plaats van diverse aansluitpunten, wandcontactdozen, schakelaars, zijn indicatief op tekening aangegeven.

Data

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem en/of datanet worden twee onbedrade (loze) aansluitpunten in de woonkamer aangebracht. De aanvraag voor een telefoon-/internetverbinding moet door de koper zelf aangevraagd worden.

De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon en internet zijn voor rekening van de koper.

Goten en hemelwaterafvoeren

De goten zijn weggewerkt in de gevel en alleen aan de bovenzijde toegankelijk. Om te voorkomen dat de sedum in de dakgoot kan glijden wordt een geperforeerd profiel gemonteerd direct voor de goot.

De hemelwaterafvoer uitlopen bevindt zich op de kopse kant van de woning. Er is geen aansluiting op het riool voorzien. van Daalen Bouw BV zal een grindkorf onder de uitlopen installeren.

Verwarming

De gehele woning is voorzien van een infrarood vloerverwarming met zone regeling
De gebruikelijke zones zijn:

- Woonkamer/keuken
- Badkamer*
- Slaapkamer

* In de badkamer is een extra elektrische radiator gemonteerd.

Ventilatie

De woonkamer en slaapkamer zijn voorzien van Lunos ALD passieve lucht toevoer. In de badkamer is een afzuig fan Unity cv3 voor voldoende afvoer van vochtige lucht.

Koeling

De woning is voorzien van een lucht-lucht warmtepomp met een binnen- en buitenunit. De buitenunit zal naast de tiny house worden gesitueerd aan de buitengevel (badkamerzijde). De binnenuit (inblaasunit) zal in de woonkamer worden gesitueerd. De warmtepomp is ten behoeve van de koeling in de warme zomermaanden. Het betreft hier een zogenaamd aircosysteem.

Zonne-energie

Op de schuine daken worden PV-panelen geplaatst t.b.v. het opwekken van elektrische energie. Standaard wordt de woning voorzien van de benodigde PV-panelen om aan de BENG energienorm te voldoen. Op tekening zijn de PV-panelen indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten ontleent worden ten aanzien van getekende aantallen.

Terreininrichting

Peil

Het Peil (Peil=0) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten.

Deze hoogte van het peil t.o.v. de kruin van de weg wordt in overleg met de gemeentelijke diensten nader vastgesteld evenals de roolijnen en erfgrenzen. Aandachtspunt is dat het peil van de tiny houses circa 46cm boven grondwerk is gesitueerd.

Grondwerk

Tot het grondwerk behoren de grondwerken die nodig zijn voor de aanleg fundering, kabels en leidingen. De tuinen worden geëgaliseerd (tot circa 46cm onder peil (10cm onder onderkant vloer)), en ontdaan van bouwresten en afgewerkt met uitkomende zand en of grond.

De kavel is gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het hele plangebied is voorbelast om de zetting in de toekomst te beperken, ook de kavels waarop de woningen worden gebouwd. Ondanks de voorbelasting dient er rekening mee gehouden te worden dat de kavel, over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning, nog circa tien tot vijftien centimeter kan zetten. Ook ter plaatse van bijvoorbeeld de toegang tot de woning en eventueel aangebouwde stenen berging en houten buitenberging.

In de eerste jaren na de oplevering van de woning verloopt de zetting het snelst. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophoogmaterialen en verhardingen te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces.

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuin het hemelwater moeilijk weg kan vloeien. De bodemstructuur is tijdens de bouw van de woning zodanig ontregeld geraakt (o.a. door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld. Wij adviseren u om bij de aanleg van de tuin deskundig advies in te winnen en rekening te houden met de gesteldheid van de aanwezige grond, afwatering, bemesting en soorten beplanting.

Erfscheiding

Tiny houses

Op de erfgrenzen tussen het openbaar gebied en de bouwnummers **29 t/m 31** (excl. erfgrens aan de voorgevelzijde), en op de onderlinge erfgrenzen tussen de woningen, zal ter plaatse van de buitengevel een erfafscheiding (ca. 1.80m hoog) komen van metalen palen en dubbele staafmatten (RAL 7016). De dubbele staafmatten zullen begroeid worden met hедера beplanting. Op de erfgrenzen tussen het openbaar gebied en de bouwnummers **29 t/m 31** aan de voorgevelzijde zullen perkoenpalen (incl. staaldraad) met een beukenhaag (0,80-1,00m hoog) worden aangebracht, incl. franse rondhoutpoort (kastanje hout) enkel 1,00m hoog en een doorloopmaat van 0,90m. Zie de situatietekening voor een overzicht van de posities van deze erfafscheidingen en beukenhagen.

Riolering / Drainage

De buitenriolering wordt als een gescheiden rioleringssysteem (hemelwater en vuilwater) uitgevoerd in een PVC buis (incl. de nodige ontpoppingsmogelijkheden en flexibele aansluiting op binnen riolering) en aangesloten op het vrij verval riolering in de openbare weg. De binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Bestrating

De bestratingen, beplanting, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het openbaar gebied rondom de woningen, worden zoveel als mogelijk in aansluiting op de oplevering van de woningen gerealiseerd en aangelegd door de gemeente. Definitieve uitvoering en inrichting kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.



KLEUR EN MATERIAALSTAAT

EXTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Houten planken	Thermowood spruce	Naturel
Waterslagen onder kozijnen	Metaal poedercoat behandeld	Zwart
Ventilatie rooster	Kunststof	Zwart
Dakbedekking		
Hellend dak	EPDM	Zwart
Kaders	Thermowood spruce	Naturel
Kozijnen ramen/deuren		
Kozijnen gevels	PVC	Zwart
Kozijnen deuren	PVC	Zwart
Glas	Triple glas	
Kozijn berging	Hardhout/Thermowood spruce	
Dakgoten en hemelwaterafvoer		
Dakgoten	Metaal poedercoat behandeld	Zwart
Hemelwaterafvoer	Metaal poedercoat behandeld	Zwart

Note: De bovenvermelde kleur van de gevelkozijnen, ramen en deuren zijn van toepassing voor de binnen- en buitenzijde.

INTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafond	CLT	white wash
Wanden	CLT	white wash
Vloer woonkamer	Laminaat	n.t.b.
Vloer keuken	Laminaat	n.t.b.
Vloer slaapkamer	Laminaat	n.t.b.
Vloer badkamer	PVC	n.t.b.
Wanden doucheruimte	Fibo trespa	n.t.b.
Keuken in 285cm uitvoering met koel vries combinatie, 2 pits inductie kookplaat, recirculatie afzuigkap, spoelbak, wasbak kraan en hete lucht oven.		

De vloerafwerkingen (algemeen) en de wandafwerkingen (doucheruimte) kunnen in het koperstraject nader gekozen worden.

Rondom aankoopprocedure

Algemeen

De beslissing tot aankoop van je woning is gevallen. Een grote stap die je vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Over de kwaliteit van je woning hoeft jij geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en organisatie worden aangewend om je straks optimaal woongenot te geven in de door jou gekozen woning.

Om je alvast voor te bereiden geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

Vrij op naam (v.o.n.)

De op de prijslijst aangeven prijzen zijn “vrij op naam”. Dit betekent dat de volgende kosten in de koop- en aanneemsom zijn begrepen: de bouw- en grondkosten, de kosten van architect en constructeur, verkoopkosten, notariskosten, kadastrale kosten, aansluitkosten van gas-water-elektra en riolering, gemeentelijk legeskosten, de kosten voor bouwvergunning, de wettelijke omzetbelasting. BTW (thans 21%), de kosten voor brand en storm tijdens de bouw.

Niet in de koopsom begrepen zijn de kosten voor de aansluiting van de telefoon, centraal antennesysteem, (bouw) renteverlies over de vervallen maar niet betaalde termijnen en gemeentelijke heffingen. Ook de kosten die je eventueel moet maken voor financiering van de aankoop van uw woning, zoals de afsluitprovisie van hypotheek en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, zijn niet in de koopsom opgenomen.

De koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt je, een tekening van jou woning, alsmede de technische omschrijving welke onderdeel zijn van de te ondertekenen koop/aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht je jezelf onder meer tot het betalen van de koop- en aanneemsom en tot het afnemen van de woning, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot bouw van je woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper zijn getekend, ontvang je hiervan een kopie.

Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die zal vervolgens de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig de hypotheekakte verzorgen.

Eigendomsoverdracht

Deze vindt plaats middels een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris.

Let in dit verband ook op de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris je een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventueel bijkomende kosten).

Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van je geldgever en welk bedrag je tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zul je het eventueel ontbrekende bedrag moeten aanvullen met eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Hypotheek tijdens de bouw

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt je zo spoedig mogelijk, voorzien van je handtekening, naar je hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt. Wij adviseren je een kopie van elke termijn voor je eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaal je de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die je betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente

over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

Prijsstijgingen

De met je in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Wel doorberekend worden wijzigingen in de wettelijke verschuldigde omzetbelasting (btw tarief).

Benummering/adressering

In de verkoopfase en gedurende het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering zullen tijdig voor oplevering door de gemeente worden vastgesteld. Zodra een en ander bekend is zullen wij je hierover informeren.



Rondom oplevering en verhuizing

Oplevering

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van de woning. De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/ bewoner. Er dienen echter nog wel enkele zaken geregeld te worden voordat de oplevering heeft plaatsgevonden.

- Vanaf de datum van oplevering draagt men het risico van brand, diefstal en overige schade. Zorg voor die tijd (voor de oplevering) dat je de verzekering(en) heeft afgesloten. **De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt namelijk op de dag van oplevering!**
- Inschrijving in het Gemeentelijke Basis Administratie
- Tevens dien je tijdig een telefoon- en/of internetaansluiting of antenneaansluiting (CAI) aan te vragen bij de partij waar je dit wenst af te gaan nemen.

Wij als aannemer dienen de hele woning 'bezemschoon' op te leveren, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Opleveringsprocedure

Minimaal 2 weken voor de oplevering ontvang je van ons als aannemer een uitnodiging voor de oplevering van je woning met een datum en tijdstip. Op de dag van oplevering dienen alle termijnen en meer- en minderwerk betaald te zijn. Mocht dit op de dag van oplevering niet ontvangen zijn, dan dient de sleuteloverhandiging helaas uitgesteld te worden. Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen.

Voor de officiële sleuteloverhandiging, vindt er meestal ook een vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering (ca. een week voor de officiële oplevering neem je met een vertegenwoordiger van de aannemer een kijkje in de nieuwe woning. Eventuele gebreken, kunnen we dan veelal voor oplevering nog hersteld worden.

Let op: tijdens de vooroplevering ontvangt je geen sleutel.

De eventuele gebreken op de dag van oplevering worden genoteerd op een opleveringformulier (Proces-verbaal van Oplevering), welke door aanwezigen (koper(s) en vertegenwoordiger van de aannemer wordt ondertekend. Ook worden er concrete afspraken gemaakt wanneer eventuele gebreken/herstelwerkzaamheden worden hersteld/uitgevoerd.

De gebreken en/of nog uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd (binnen 15 werkbare dagen), waarna je het formulier van oplevering kunt tekenen voor herstel akkoord.

De oplevering zal plaatsvinden conform het model opleveringsregeling (Woningborg).

Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, zal dit geen reden tot niet aanvaarden van de woning zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan (bijvoorbeeld het maken van tuinpaden, afrasteringen, het door ongunstige weersomstandigheden niet af gewerkte buitenschilderwerk).

De aannemer is gehouden deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, zodra de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren.

Let op: Eventuele beschadigingen die geconstateerd worden na de oplevering komen niet in aanmerking voor herstel/vervangning.

Meer en minderwerk

De kopers worden in gelegenheid gesteld te kiezen uit een diverse mogelijkheid aan wijzigingen en/of meerwerkoptie's, zodat de woning zoveel mogelijk wordt aangepast aan je persoonlijke wensen. Deze wijzigingen met bijhorende prijzen tref je aan op de standaard meer-/minderwerklijst. De aannemer informeert je voor aanvang van de bouw hierover en zal in een gesprek dit met je doornemen.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de bouw van het gebouw aangevangen is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en Atv-dagen, en ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Als er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

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

Ook houdt van Daalen Bouw BV zich het recht voor per € 1.000, -- overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten. Het uitgangspunt is dat het benutten van extra werkbare werkdagen niet benodigd is. Echter indien blijkt dat dit, op basis van het gekozen meerwerk benodigd is, wordt je hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

Aansluitingen / Energielevering

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn in de VON-prijs van je woning begrepen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van je woning door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt ben je vrij om voor je eigen elektra leverancier te kiezen. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van je woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat je woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Je hebt de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren je om jou aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door jou gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van je woning kan realiseren, en wij kort voor de oplevering alle installaties in je woning kunnen testen. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zijn niet in de VON-prijs van je woning inbegrepen.

Wijzigingen tijdens de bouw / Kwaliteitswaarborg

Deze technische omschrijving en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen en voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is, in overleg met de architect gerechtigd noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geven partijen geen recht op het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Als de woning gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw is of zelfs gereed, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de werkelijke uitvoering van het gebouwde maatgevend voor hetgeen je geleverd wordt. Alle in de beschrijving en op de (contract) tekeningen aangegeven maten zijn circa maten.

Tijdens de bouw kunnen zich omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. De op tekening aangegeven maatvoering is indicatief. Wij adviseren je daarom de vermelde maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Afwijkingen tussen genoemde werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien een woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen uitvoering van de woning, zoals die op dat moment tot stand is gekomen.

De situatietekening, waarop de woningen met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dien je rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De eventueel op de tekeningen aangegeven meubelen, losse kasten, huishoudelijke apparaten, tuinaanleg en dergelijke maken geen deel uit van de tussen koper en verkoper gesloten overeenkomst, tenzij dit uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd staat. De op tekening aangegeven lichtpunten, schakelaars en dergelijke zijn indicatief en kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

De plaats en de afmetingen van de verdeelinrichting(en) (vloerverwarming) kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

Ten overvloede wijze wij je erop dat, indien je tot koop van één van de onderhavige woningen overgaat, deze technische omschrijving en verkoop tekeningen, reeds voor jou en voor ons als contractstuk gelden; de kleurenperspectief en ingevulde plattegronden/ gevels zijn hieruit voortgekomen en geldt slechts ter illustratie van het plan, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Voor de exacte kleuren verwijzen wij naar de kleurenstaat en/of materiaalmonsters.

Lasten en beperkingen

Bij de koop van de woningen zijn door de gemeente lasten en beperkingen bepaald ten aanzien van onder andere de tuininrichting. Deze lasten en beperkingen zullen door de makelaars verder toelichting en verstrekt worden.

Tot Slot

Indien je besluit een woning van ons te kopen kan je ervan overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat je ons geeft waar te maken.

Partijenoverzicht

Ontwikkeling

van Daalen Ontwikkeling BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Realisatie

van Daalen Bouw BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Tiny Rebel
Fagotweg 3
4337 RC Middelburg
085-0041539
info@tinyrebel.nl

Makelaars

Van Ekeren Kuiper
Beatrixlaan 2a
4213 CJ Dalem
0183-202682
info@vanekerenkuiper.nl
www.vanekerenkuiper.nl

DISCLAIMER

Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren.

Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie is een dynamisch proces dat voortdurend aan verandering en verfijning onderhevig is. Wijzigingen met betrekking tot de situering van omliggende bebouwing, groenstroken, voet-0 en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

De inrichting van de plattegronden zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken mogelijk af van het standaard afwerkingsniveau.

Aan de impressies, maatvoeringen en sfeerplattegronden zoals vermeld in de verkoopdocumentatie kunnen zodoende geen rechten aan worden ontleend (ook niet qua kleurstelling). Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contrastukken behorende verkoop tekeningen en technische omschrijving.

