

# de Boskamers

*Leven in evenwicht!*



## *Dassenburch*

Parkwoningen

---

Vrij wonen in de natuur  
Alverna



# Vrij wonen in de natuur

## *Dassenburcht*

- 8 zeer ruime parkwoningen vanaf 188 m<sup>2</sup>
- Ruim terras van ca. 17 m<sup>2</sup>
- Riante living
- 4 royale slaapkamers
- Eigen parkeerplaats en berging/hobbyruimte in souterrain
- Diverse opties en indelingsvarianten
- Uniek wonen in de bossen van Alverna
- Zonnepanelen
- Centrum Wijchen en Winkelcentrum Dukenburg dichtbij
- Individuele woonwensen? Wij denken mee!



Verkoopbestek BW 55-02  
Wijchen, maart 2015

*Alle rechten, druk- en zetfouten voorbehouden. Aan sfeerplattegronden en -impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Bij sfeerimpressies is geen rekening gehouden met omliggende bebouwing, c.q. omgeving.*











# Natuurlijk... de Boskamers!

Een ideale woonomgeving is voor de meeste mensen het synoniem voor ruimte, rust en gemak.

En juist die zaken vindt u in overvloed in onze parkwoningen.

Veel locaties trekken de aandacht met termen als 'vrij gelegen' of 'gelegen in groene of bosrijke omgeving', maar verdienen die kwalificaties zelden. Vrijheid, groen en bosrijk zijn echter typeringen die bij uitstek van toepassing zijn op onze parkwoningen.

Bij veel woningen in een buitengebied is de tuin vaak meer een last dan een lust. Onderhoud, vooral wanneer u eens een paar dagen weg bent geweest, vraagt zoveel tijd dat u nauwelijks kunt genieten van uw tuin. Hoe anders is dat bij onze parkwoningen, u geniet van een prachtig eigen terras en van het aangrenzende groen. Groen, dat niet door u zelf wordt onderhouden, maar door de gemeente Wijchen.

Er worden circa 35 grondongebonden wooneenheden in enkele 'boskamers' ontwikkeld, die optimaal in de groene ruimte worden ingepast. In fase 2 van de Boskamers worden 8 parkwoningen in de tweede 'boskamer' gerealiseerd. Het aan te leggen natuurgebied zal worden opengesteld voor fietsers en voetgangers.

*Zelden zult u bij een project in deze prijsklasse zoveel ruimte tegenkomen met ook nog eens zoveel vrijheid in de directe omgeving.*

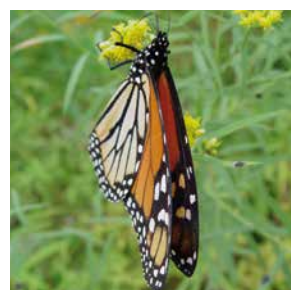
---

## Wijchen | Alverna heeft veel te bieden

Wijchen, bestaande uit de kernen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur, Niftrik en Wijchen, heeft circa 40.000 inwoners. Alverna is een klein kerkdorp dat tegen Wijchen aan ligt. Het dorp ligt prachtig: in een groene bosrijke omgeving op korte afstand van de recreatieve waterplassen De Berendonck en het Wijchens ven en toch dichtbij alle faciliteiten van Wijchen en Nijmegen Dukenburg.

Het dorp Wijchen heeft veel te bieden voor haar bewoners: voorzieningen (veelal op loopafstand) in de vorm van winkels, openbaar vervoer, scholen (basis en middelbaar) en dergelijke, maar bijvoorbeeld ook een prachtig kasteel en een groene omgeving. Bovendien gaat van het nabije rivierenlandschap een grote aantrekkingskracht uit. Alverna zelf ademt rust en natuur, liggend in bosgebied vlakbij de Overasseltse en Hatertse vennen. Skibaan de Wijchense Berg en Manege St. Frans liggen comfortabel om de hoek. En voor uw boodschappen hoeft u niet naar Wijchen, want Alverna heeft een eigen supermarkt. De historische stad Nijmegen – liggend aan de Waal – grenst aan Wijchen, en biedt daardoor een extra aantal voorzieningen, waaronder grote winkelcentra, theaters en musea, maar bijvoorbeeld ook uitstekende ziekenhuizen en de Radboud Universiteit. Wijchen met aangrenzend kerkdorp Alverna is uitstekend bereikbaar, gelegen tussen de autosnelwegen A50, A326 en A73.

Historisch gezien werd de nieuwbouwlocatie – het MOB-complex (Mobilisatiecomplex) in Alverna – gebruikt tijdens de Koude Oorlog voor opslag van tanks, munitie en andere militaire zaken. Na de val van de Berlijnse muur werd de locatie – net als vele andere soortgelijke complexen – afgestoten door Defensie. Door het verwijderen van een 30-tal loodsen en een groot aantal vierkante meters aan verhardingen blijft een gebied van circa 20 ha. over, waar de natuur weer de overhand zal krijgen. Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Bouw- en Aannemingsbedrijf Adrie Spanjaards B.V. geven het grootste deel van de locatie na opschoning en grootschalig natuurherstel terug aan Staatsbosbeheer; een klein deel gaat naar de gemeente Wijchen en in het resterende deel wordt woningbouwontwikkeling toegestaan. Het gaat hierbij om het stukje dat gelegen is nabij de skiberg.









Mogelijke indeling



Souterrain



Begane grond





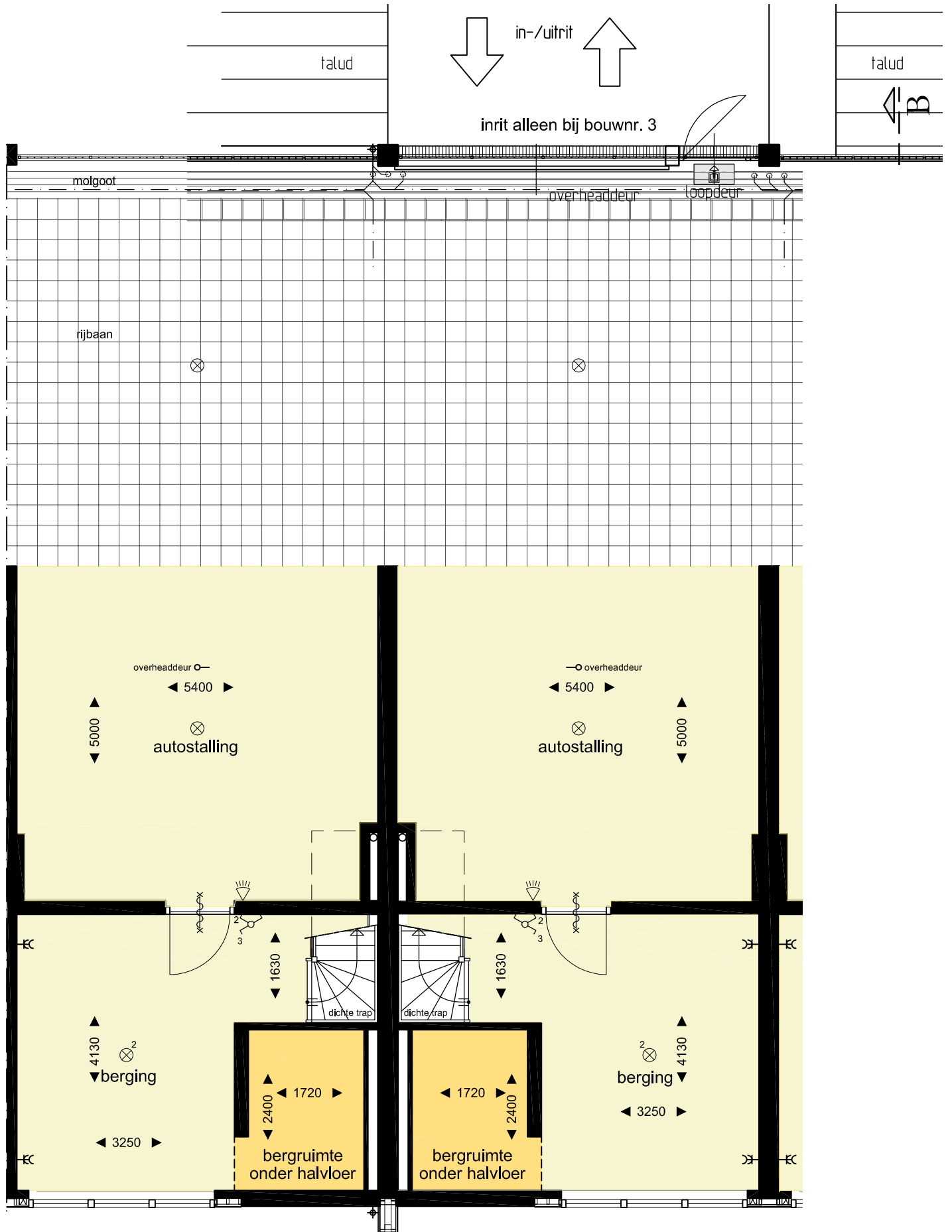
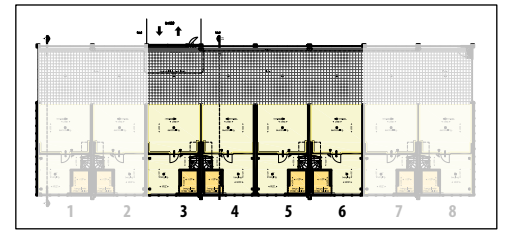
Eerste verdieping



Tweede verdieping



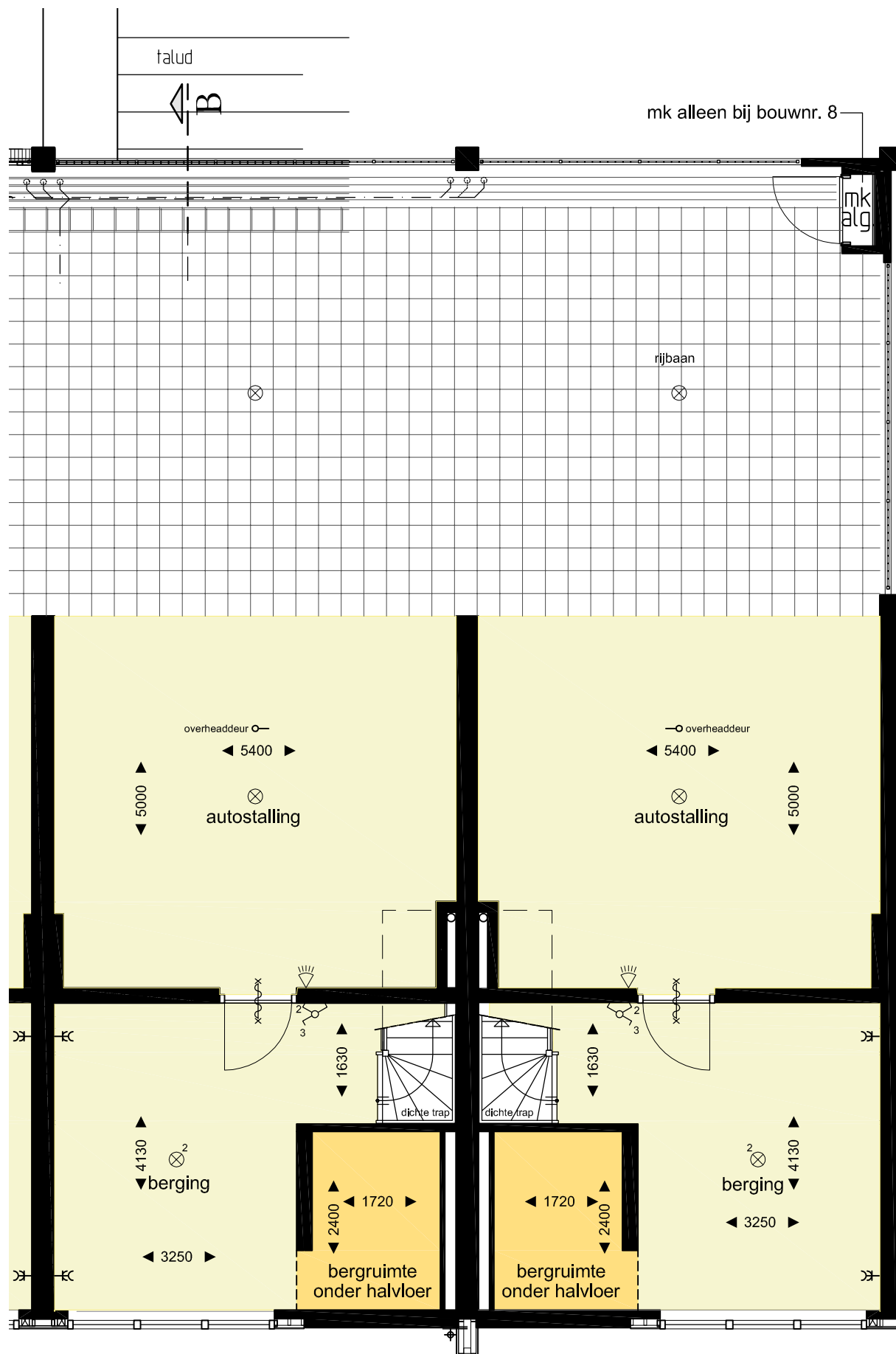
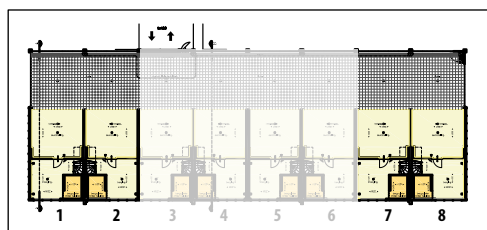
# Plattegrond - Souterrain



Woningtype D  
 Bouwnummer 5  
 Bouwnummer 4 gespiegeld

Woningtype C  
 Bouwnummer 6  
 Bouwnummer 3 gespiegeld





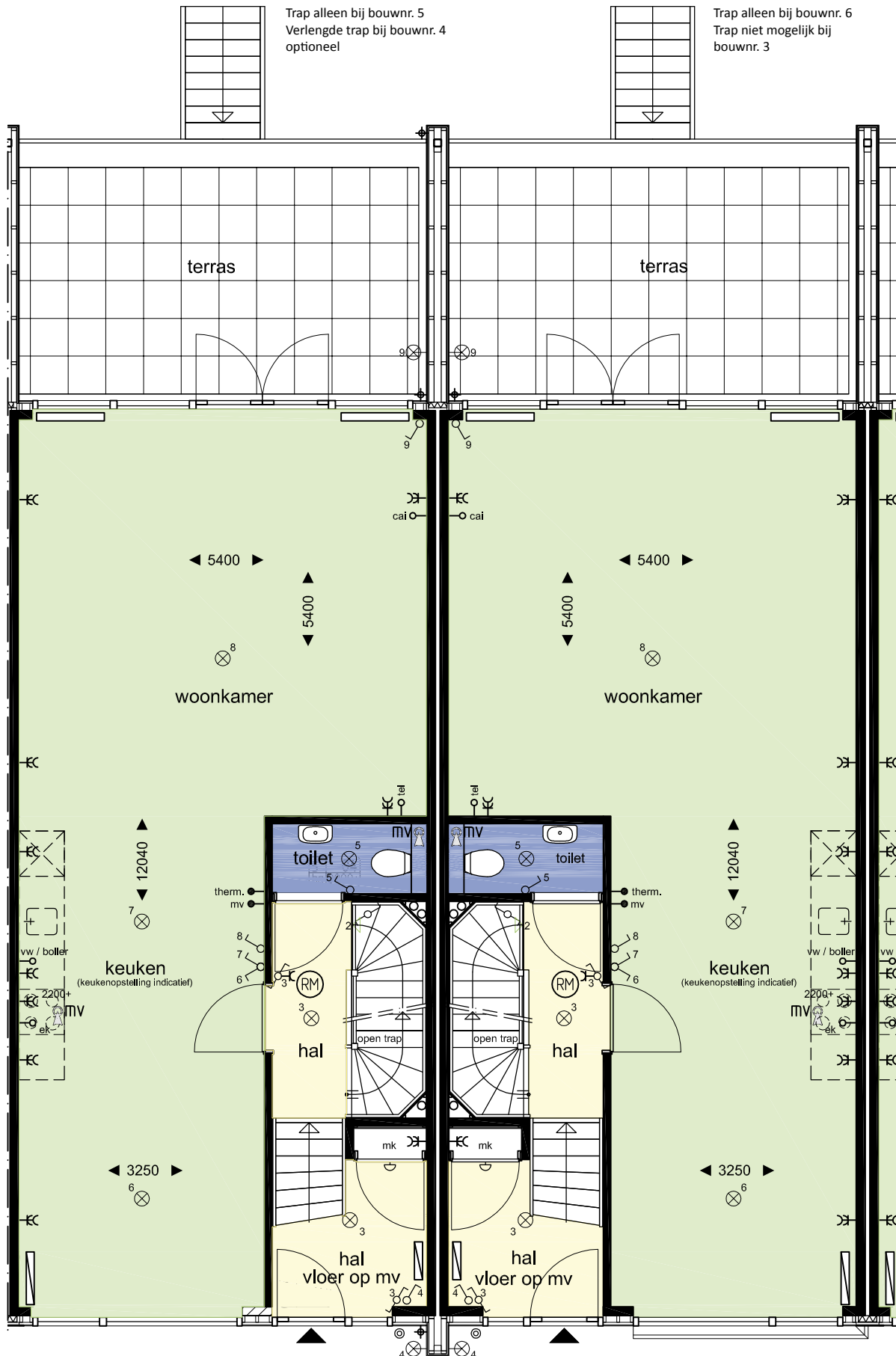
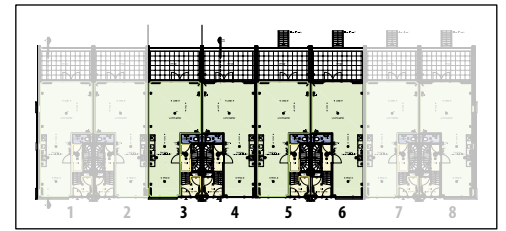
Woningtype B  
Bouwnummer 7  
Bouwnummer 2 gespiegeld

Woningtype A  
Bouwnummer 8  
Bouwnummer 1 gespiegeld

Schaal 1:75



# Plattegrond - Begane grond



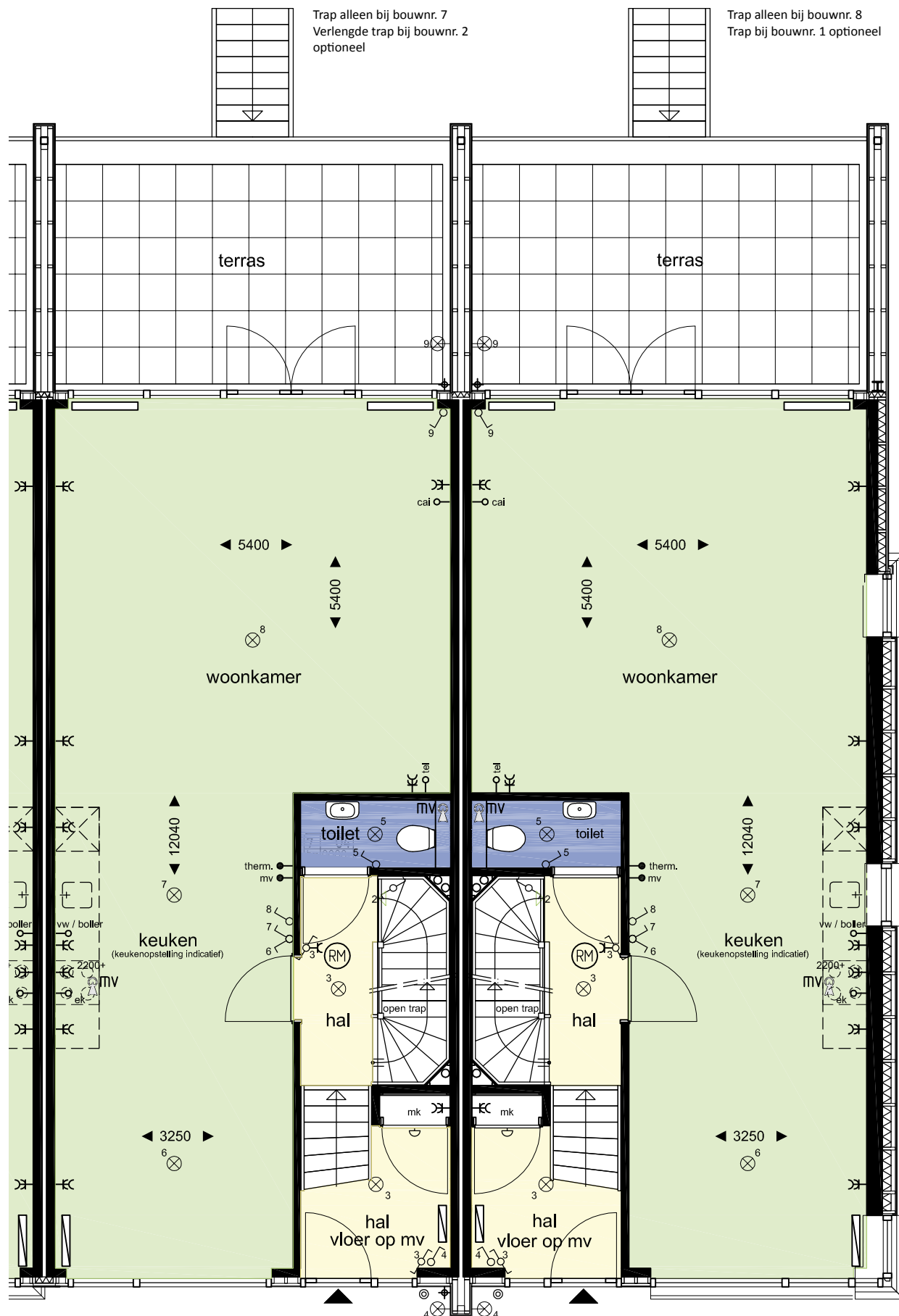
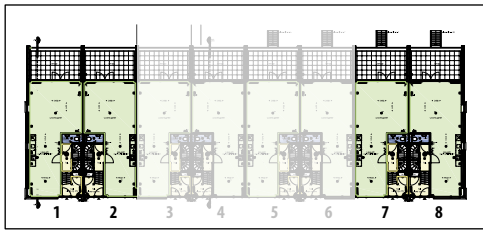
Trap alleen bij bouwnr. 5  
Verlengde trap bij bouwnr. 4  
optioneel

Trap alleen bij bouwnr. 6  
Trap niet mogelijk bij  
bouwnr. 3

**Woningtype D**  
**Bouwnummer 5**  
**Bouwnummer 4 gespiegeld**

**Woningtype C**  
**Bouwnummer 6**  
**Bouwnummer 3 gespiegeld**





Trap alleen bij bouwnr. 7  
Verlengde trap bij bouwnr. 2  
optioneel

Trap alleen bij bouwnr. 8  
Trap bij bouwnr. 1 optioneel

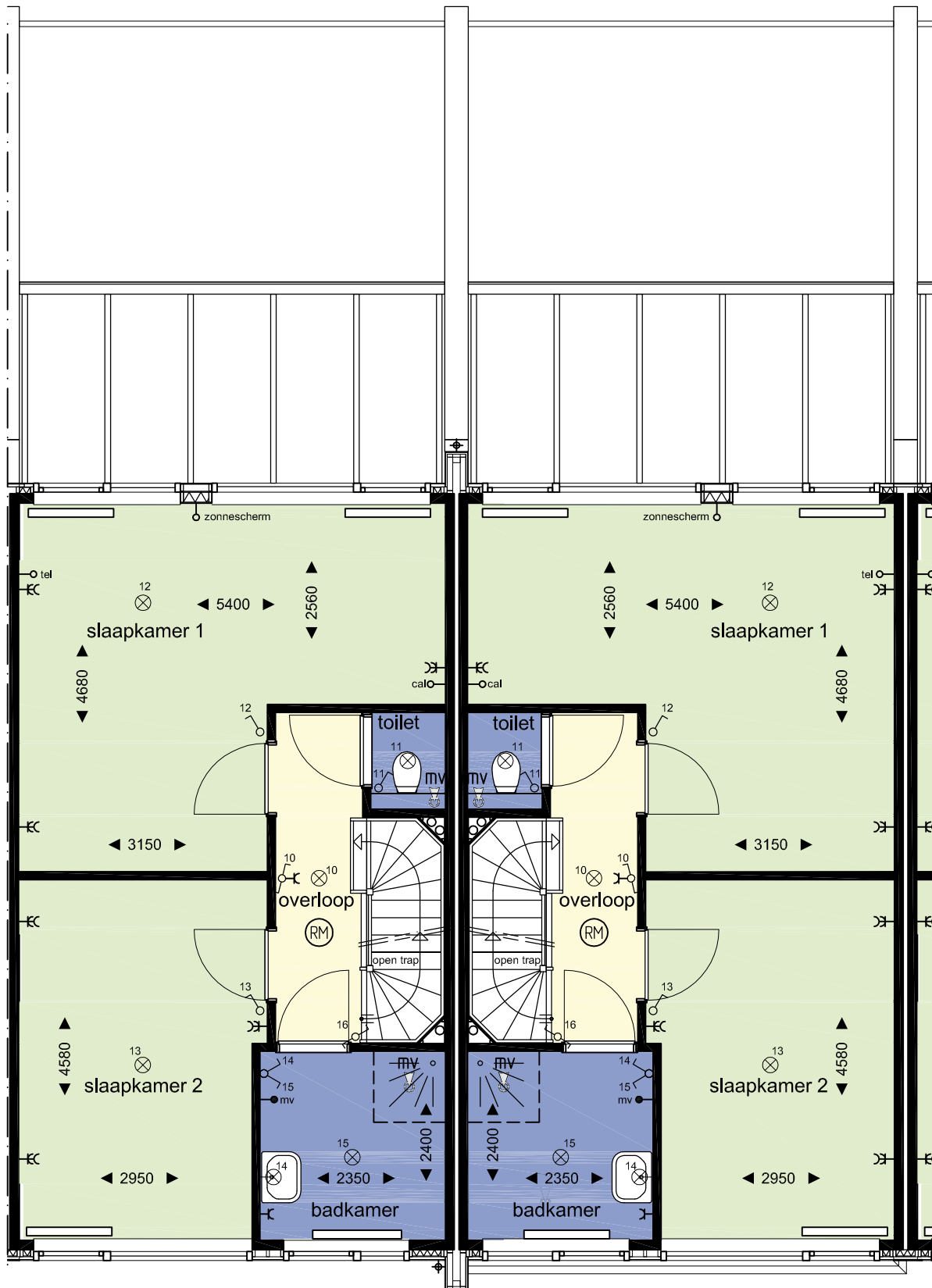
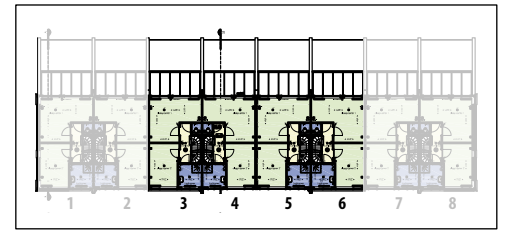
**Woningtype B**  
**Bouwnummer 7**  
**Bouwnummer 2 gespiegeld**

**Woningtype A**  
**Bouwnummer 8**  
**Bouwnummer 1 gespiegeld**

Schaal 1:75



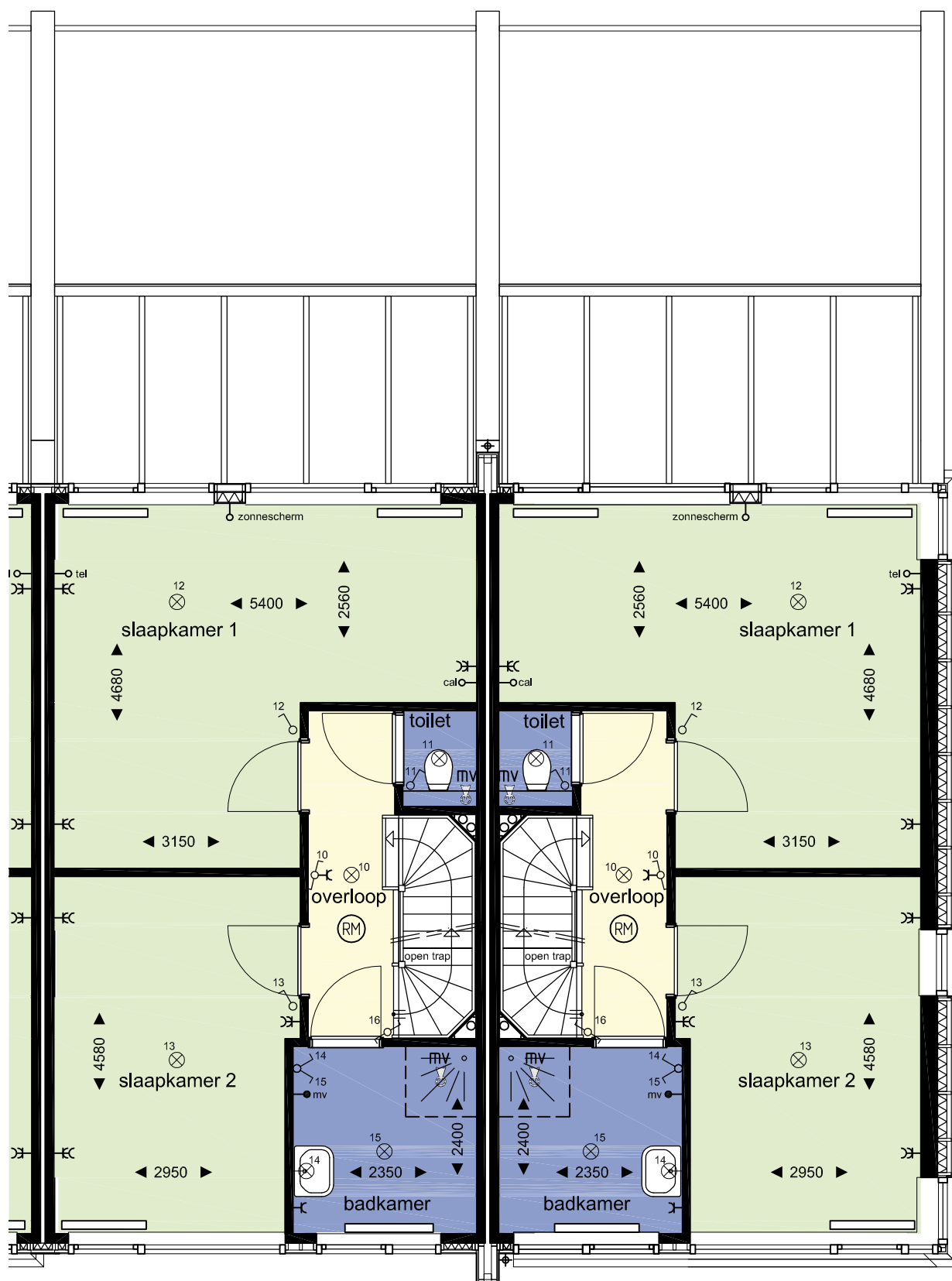
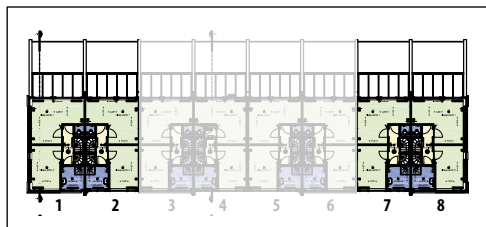
# Plattegrond - Eerste verdieping



**Woningtype D**  
**Bouwnummer 5**  
 Bouwnummer 4 gespiegeld

**Woningtype C**  
 Bouwnummer 6  
 Bouwnummer 3 gespiegeld



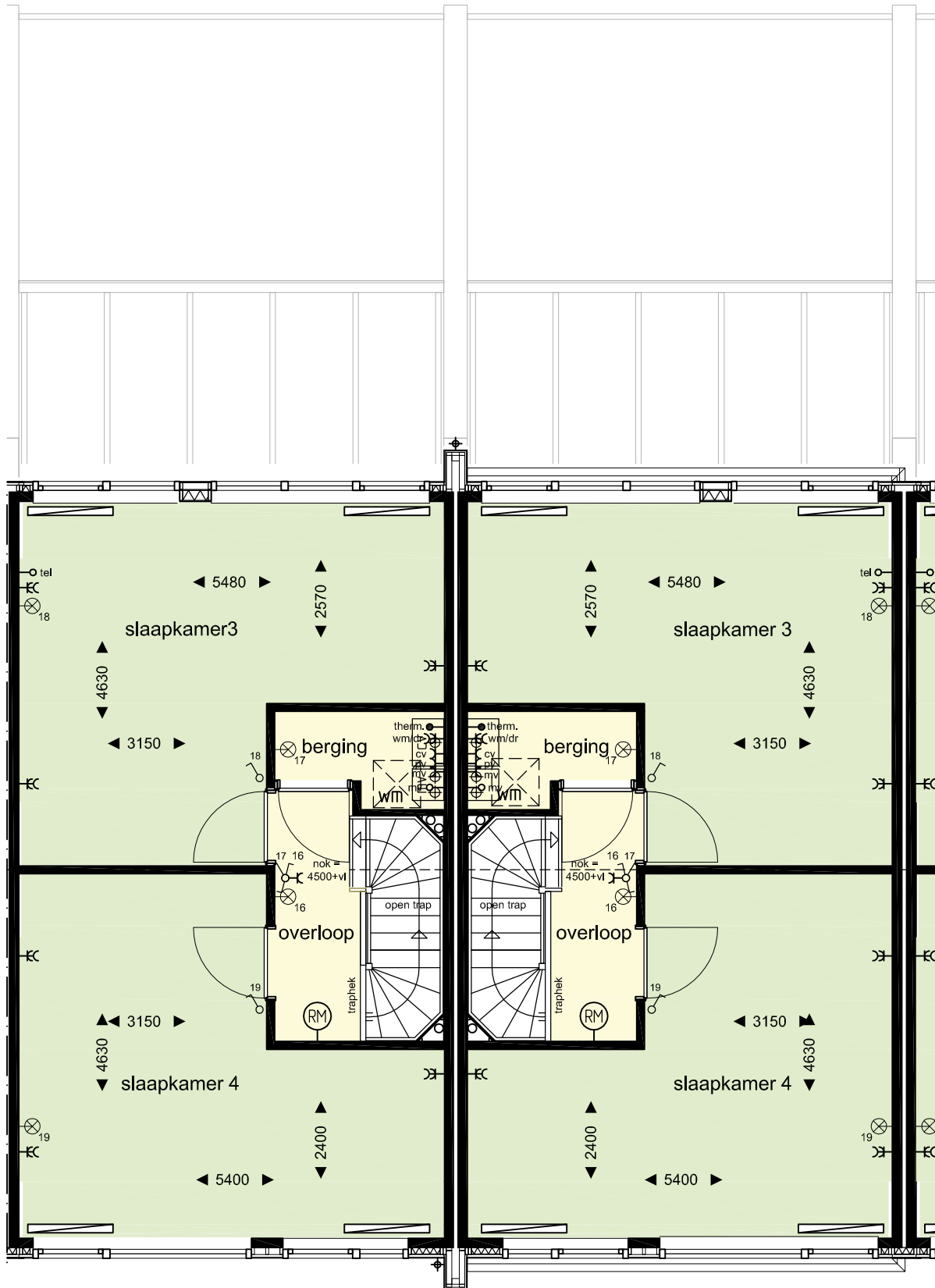
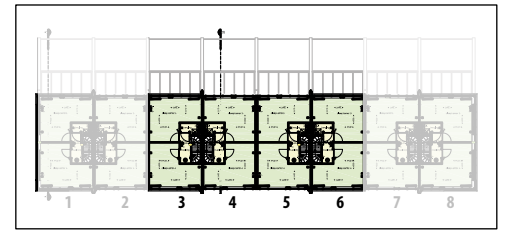


**Woningtype B**  
Bouwnummer 7  
Bouwnummer 2 gespiegeld

**Woningtype A**  
Bouwnummer 8  
Bouwnummer 1 gespiegeld

Schaal 1:75

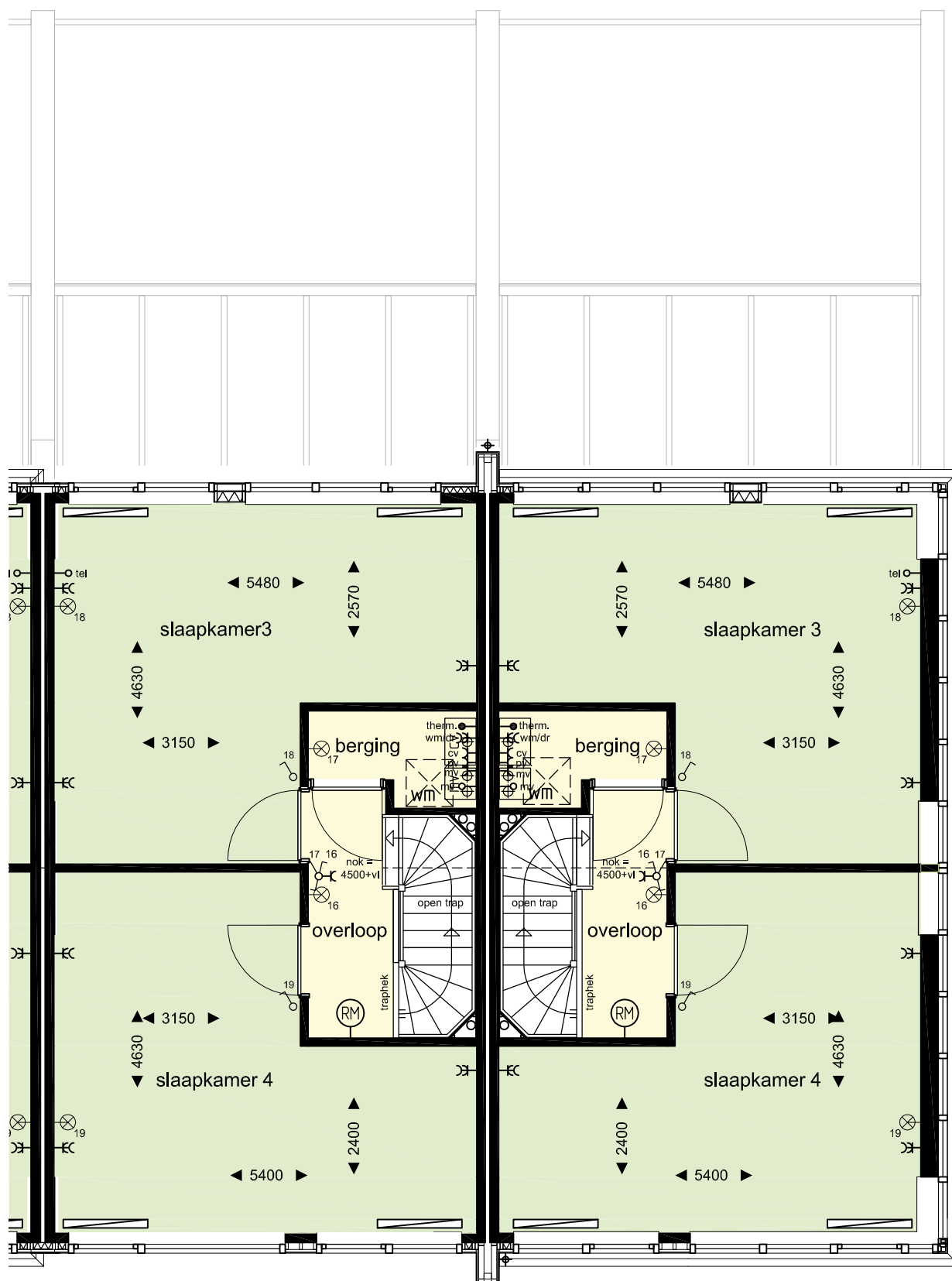
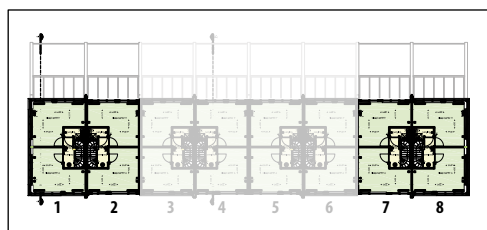
# Plattegrond - Tweede verdieping



**Bouwnummer 5**  
**Bouwnummer 4 gespiegeld**  
**Woningtype D**

**Bouwnummer 6**  
**Bouwnummer 3 gespiegeld**  
**Woningtype C**





**Bouwnummer 7**  
**Bouwnummer 2 gespiegeld**  
**Woningtype B**

**Bouwnummer 8**  
**Bouwnummer 1 gespiegeld**  
**Woningtype A**

Schaal 1:75

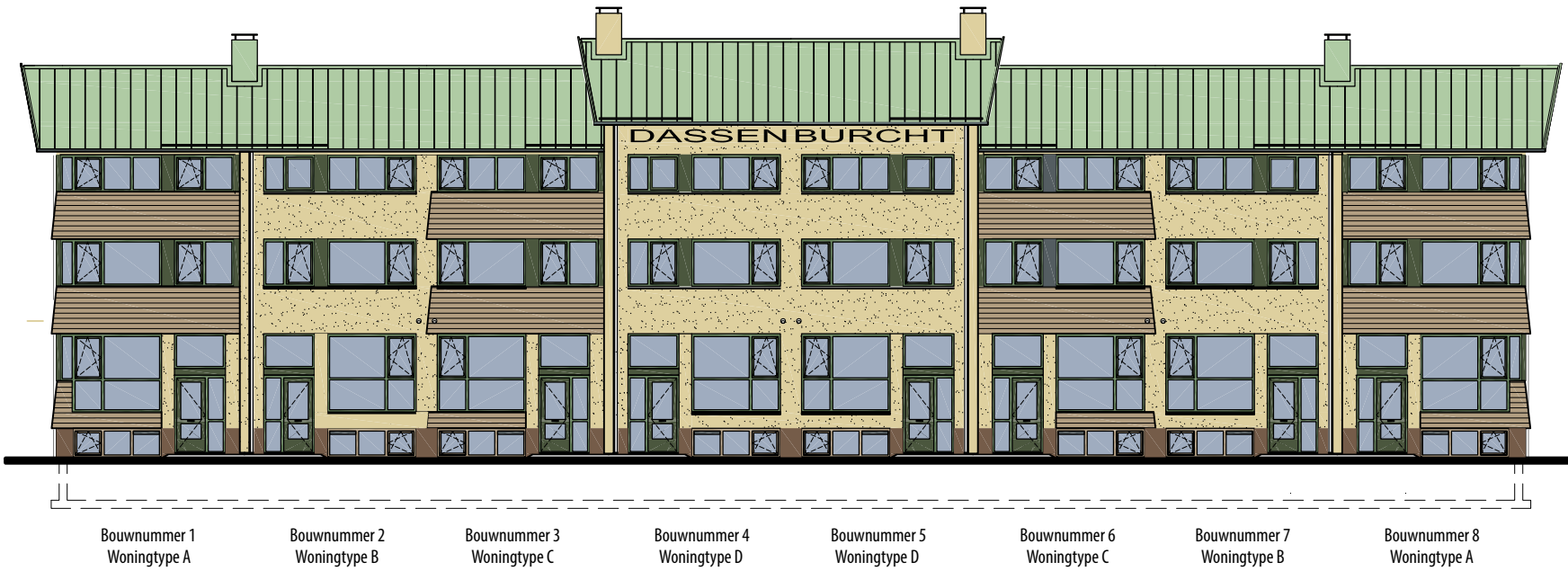








# Gevels

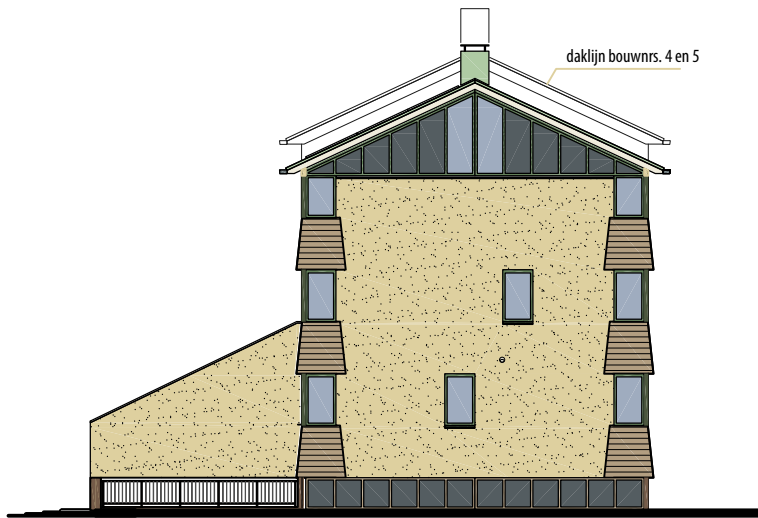


Voorgevel (Z-W)



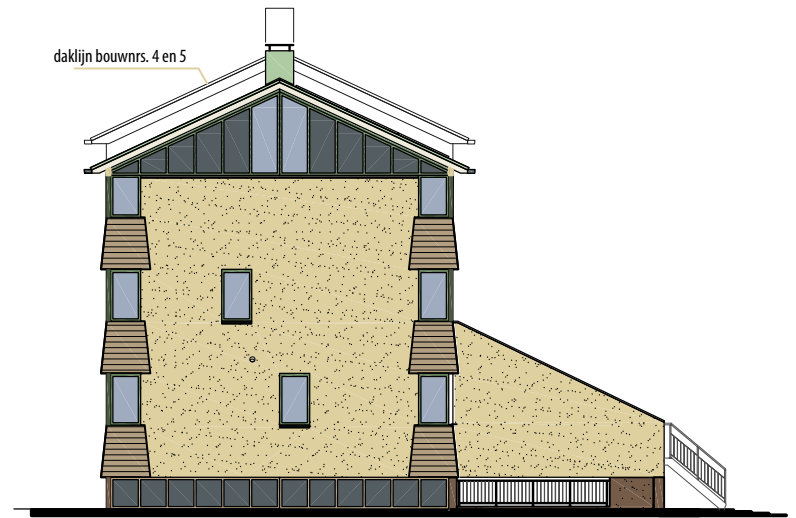
Achtergevel (N-O)





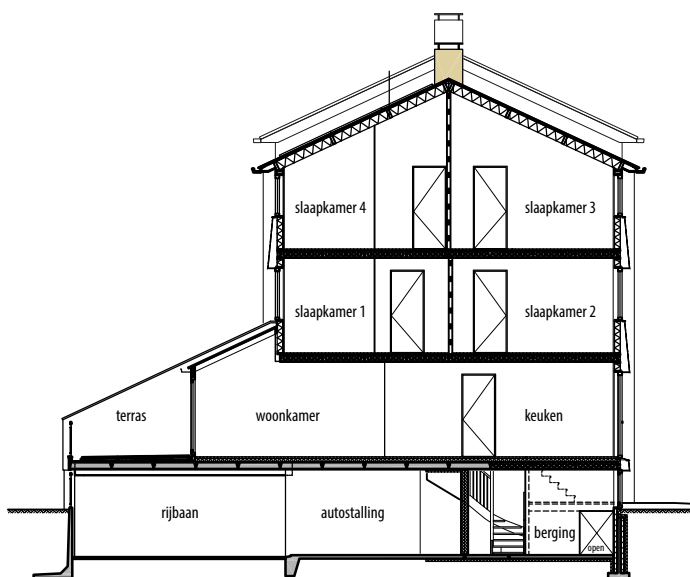
Bouwnummer 1  
 Woningtype A

Linkerzijgevel (Z-O)

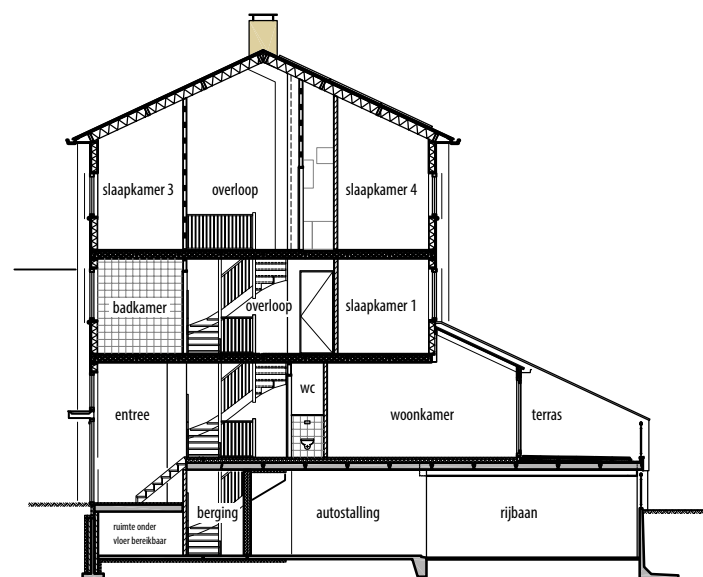


Bouwnummer 8  
 Woningtype A

Rechterzijgevel (N-W)



Doorsnede Bouwnummer 1



Doorsnede Bouwnummer 4



Model Geelgors vanaf € 7.450



Model Goudvink vanaf € 8.250



## Sanitair en keukeninrichting

### Sanitair

Het op de tekening aangegeven sanitair wordt geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. In overleg met de aannemer en de leverancier kan naar eigen wens sanitair gewijzigd en/of uitgebreid worden. Dit zal als meer- of minderwerk berekend worden. De woningen worden standaard voorzien van Villeroy & Boch O.novo sanitair en Grohe Costa kranen.

### Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt niet standaard meegeleverd. Om u inzicht te geven in de kosten van een keuken heeft V.o.f. de Boskamers met Keukenspecialzaak Janssen uit Wijchen een complete keuken inclusief apparatuur samengesteld tegen een aantrekkelijke prijs. U kunt geheel vrijblijvend met hen contact opnemen om de samengestelde keuken te bespreken en eventueel naar uw wensen aan te passen. Vanzelfsprekend hebben zij een scala aan mogelijkheden. Deze extra service maakt geen onderdeel uit van uw koop- en uw aannemingsovereenkomst en als zodanig gaat uw keukenaankoop dan ook geheel buiten V.o.f. de Boskamers om. Wij attenderen u erop dat u de keuken pas na oplevering kunt (laten) plaatsen.

Uw nieuwe woning is niet compleet zonder een keuken. Steeds vaker is de keuken een centrale plaats waar niet alleen gekookt wordt maar waar ook geleefd wordt. Dus bij aanschaf van uw nieuwe keuken is een degelijk advies noodzakelijk want indeling en apparatuur moeten worden afgestemd op uw specifieke wensen en behoeften. Keukenspecialzaak Janssen in Wijchen is reeds 30 jaar specialist op dit gebied en vertaalt uw wensen in een praktische en betaalbare oplossing waar u jarenlang plezier van heeft. Wij hebben een tweetal ontwerpen voor u gemaakt waarbij prijs, design, ergonomie en levensduur centraal staan. Zo zijn alle keukens voorzien van een greenpanel aanrechtblad en apparatuur met energieklassen ++ (of beter).

Beide keukens worden voorzien van kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast (allen van het merk Pelgrim, andere merken leverbaar), een RVS spoelbak en design mengkraan. Natuurlijk wordt uw keuken volledig gemonteerd en werkend opgeleverd. Er zijn dus geen verborgen meerkosten! En mocht u uw keuken nog een persoonlijke touch willen geven dan kan dat altijd. Want iedere aanpassing is bespreekbaar. Zowel qua kleur, greep, apparatuur, werkblad als gekozen opstelling. En om het compleet te maken worden alle keukens geleverd met 5 jaar garantie conform CBW op werkblad, kasten én apparatuur. Dus mocht er onverhoopt iets gebeuren dan bent u altijd verzekerd van een goede service.







# Algemene informatie

## De koop van een nieuwbouwwoning

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het dan ook van groot belang duidelijk te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat u koopt als u een overeenkomst sluit met V.o.f. de Boskamers.

## De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Als u een woning wilt kopen, dan sluit u een koopovereenkomst met Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Spagro Beheer B.V. en u sluit een aannemingsovereenkomst met V.o.f. de Boskamers. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koop- en de aannemingssom; Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Spagro Beheer B.V. verplichten zich tot levering van de grond en V.o.f. de Boskamers verplicht zich tot de bouw van uw woning. Nadat u de koop- en de aannemingsovereenkomst heeft getekend stuurt de verkopende makelaar deze naar ons door, waarna wij de koop- en de aannemingsovereenkomst medeondertekenen. U ontvangt vervolgens één exemplaar retour; de makelaar, Woningborg en de notaris ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (transportakte) opmaken. Hiervoor zal een splitsingstekening gemaakt worden waarin de gemeenschappelijke en privé-eigendommen inzichtelijk worden gemaakt. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Uitsluitend schriftelijke (contract)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van de opdrachtgever zijn bindend.

## Opschortingsdatum

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, zijn de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden niet tijdig vervuld, dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

## Aanvang bouw

V.o.f. de Boskamers streeft ernaar om in de zomer van 2015 met de bouw van de woningen te starten.

## Prijslijst

Op de separaat bijgevoegde prijslijst staan de koop- en de aannemingssommen (v.o.n.) van de te bouwen woningen per bouwnummer vermeld. De definitieve kaveloppervlakten worden vastgesteld bij kadastrale opmeting.

De vermelde koop- en aannemingssommen zijn inclusief:

- grond- en ontwikkelingskosten
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijging
- notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van de woningen
- makelaarscourtage
- omzetbelasting
- honorarium van architect en constructeur
- gemeentelijke (bouw)leges
- garantiecertificaat Woningborg

- aansluitkosten gas, water, elektra en riolering
- mantelbuizen t.b.v. het binnen het gebouw brengen van leidingen voor telefoon en/of cai-glasvezel.

De genoemde koop- en aannemingssommen zijn exclusief:

- eventuele hypotheekkosten
- eventueel renteverlies grond
- rente over eventueel vervallen bouwtermijnen
- eventuele opties (meerwerk)
- het tot in de meterkast brengen van kabel voor telecom, cai en/of glasvezel.

*Ten tijde van het samenstellen van dit verkoopbestek is nog niet bekend of cai en/of glasvezel aangebracht zal worden. Uitsluitend hierover volgt op een later moment.*

Uw huisaansluiting op het KPN-netwerk wordt pas aangelegd nadat u als koper een abonnement heeft afgesloten of een verhuizing heeft doorgegeven bij één van de aanbieders die van het KPN-netwerk gebruik maken. U kunt deze KPN-huisaansluiting laten regelen en verrekenen met de bouwkundige aannemer of hierover rechtstreeks met KPN contact opnemen.

*Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (btw) wordt gewijzigd, zal doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.*

## Wijzigings- en variatiemogelijkheden

Het kopen van een nieuwbouwwoning gaat vaak gepaard met omkaderde wijzigingsmogelijkheden en beperkte vrijheid in variaties. V.o.f. de Boskamers werkt met een concept waarin de wensen van de koper centraal staan. Dat wil zeggen dat de aannemer en V.o.f. de Boskamers zoveel mogelijk meedenken met het wijzigen, indelen en afwerken van uw woning. In hoeverre dit kan is mede afhankelijk van de vordering van het bouwproces op het moment dat u besluit om tot het kopen van een woning over te gaan. Wij hebben drie labels ontwikkeld in de categorieën *indeling*, *installatie* en *afwerking*. Hieronder geven wij u een indicatie van de mogelijkheden binnen de labels:

### ■ Indeling

Verander de indeling van de woonkamer en de keuken, verander de indeling van het souterrain/de berging of maak een afgesloten autoberging, creëer een inloopkast in de slaapkamer, voeg twee slaapkamers samen tot één of verander, verplaats of vergroot de badkamer.

### ■ Installatie

Breidt de meterkast met extra groepen uit, voeg wandcontactdozen toe, leg extra loze leidingen en/of lichtpunten aan, plaats een buitenkraan, of kies voor nog meer wooncomfort met vloerverwarming of een Domotica-systeem.

### ■ Afwerking

Betegel het toilet tot het plafond, kies voor een hardhouten trap en/of dichte trappen naar de verdiepingen, werk de behangklare wanden af of laat het spuitwerk op de plafonds vervallen. Wilt u zelf een badkamer plaatsen? Laat de gehele badkamer dan vervallen.

Deze labels vindt u terug in de *Koperskeuzelijst meer- en minderwerk*. Hierop kunt u uw keuzes aangeven. In de labels is onderscheid gemaakt tussen een eerste en tweede traject. Dit onder-

scheid is gebaseerd op het feit dat de aannemer op het moment van de verkoop van de woningen nog niet bekend is. Meer- en/of minderwerk dat in het eerste traject valt kan worden verrekend met V.o.f. de Boskamers en eventueel worden meegenomen in de koop- en de aannemingsovereenkomst (**let op: u kunt dit meer- en/of minderwerk ook altijd nog in het hierna vermelde tweede traject rechtstreeks met de aannemer regelen**). Alle keuzes die u in het tweede traject maakt, regelt en verrekent u rechtstreeks met de aannemer. In de koop- en de aannemingssom van de woning is bijvoorbeeld voor het tegelwerk een stelpost opgenomen. Voor de keuze hiervan kunt u in het tweede traject terecht bij een door de aannemer aan te wijzen leverancier/showroom.

Dit geldt ook voor het eventueel wijzigen van het standaard sanitair zoals dit in het verkoopbestek staat omschreven. De makelaar kan u nader informeren over de labels en het gebruik ervan.

Sommige wijzigingswensen kunnen om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische redenen niet haalbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn in verband met de stand van het werk. In alle gevallen beoordeelt V.o.f. de Boskamers en/of de aannemer de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. Houd u er rekening mee dat bij minderwerk, waarbij onderdelen komen te vervallen, ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

#### Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van de feitelijke levering van uw huidige woning variabel wordt gesteld. Ook voor wat betreft de opzegtermijn van een huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af voordat u definitieve maatregelen treft.

#### Oplevering

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een in de te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst nader te noemen termijn. Tijdens de oplevering wordt de woning door de koper en de opdrachtgever/aannemer gezamenlijk geïnspecteerd en worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd.

Circa twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

#### 5% opleveringsregeling

V.o.f. de Boskamers zal op het moment van oplevering een bankgarantie laten stellen ten bedrage van 5% van de aannemingssom. Omdat wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. Voor aanvullende informatie verwijzen wij u naar de koop- en de aannemingsovereenkomst.

#### Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Desondanks blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, enzovoorts kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer alsook van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes die doorgegeven kunnen worden aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan de aannemer hiernaar te vragen.

#### Verkoopdocumentatie

De in de verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist impressions en de verkavelingstekening geven de werkelijkheid zo getrouw mogelijk weer. Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbare gebied rondom het gebouw dient slechts ter indicatie. Het gebouw 'Vossenbergh' is al gerealiseerd. Appartementengebouw 'Eikenheuvel' is indicatief aangegeven. Te zijner tijd wordt ten zuidoosten van appartementengebouw 'Eikenheuvel' een nader in te vullen gebouw gerealiseerd. Aan bovenstaande en aan het tijdens de inschrijvingsperiode verstrekte foldermateriaal kunnen echter geen rechten worden ontleend.

In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door V.o.f. de Boskamers zo spoedig mogelijk aan u kenbaar gemaakt.

#### Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circamaten. De circamaten zijn ruwe maten: dit wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

#### Wijzigingen

Dit verkoopbestek is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die onder andere voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Indien zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich mee zouden brengen vindt hiervan geen verrekening plaats.

#### Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw zijn werkzaamheden door kopers en/of door deze ingeschakelde derden niet toegestaan.

#### Krijtstreepmethode

De volgens het Bouwbesluit benodigde grootte van verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamer en keuken) wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Als uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de tekening een stippellijn geplaatst die de begrenzing van de daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte meegenomen. Dit wordt de krijtstreepmethode genoemd. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt.

#### Stallingruimte auto

De op tekening aangegeven autostallingruimte dient blijvend te voldoen aan de door de gemeente gestelde eis voor het kunnen parkeren van twee auto's. Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat de afmetingen van de te stallen auto('s) bepalend zijn voor de ruimte die overblijft om rondom de auto('s) te bewegen.

#### Thermostaatkranen

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing op tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.



### Voordeur dorpelhoogte

Volgens de voorschriften dient de dorpel van ten minste één toegangsdeur van de woning op maximaal 20 mm boven de afwerkvloer aangebracht te worden. De dorpels van de naar binnen draaiende buitendeuren worden op een hoogte van circa 35 mm boven de afwerkvloer aangebracht. Hierbij houden we rekening met een door de bewoners aan te brengen vloerafwerking van minimaal 15 mm.

### Woningborg Garantie- en waarborgregeling

#### Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

#### Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

#### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

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

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

#### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

### Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## Technische omschrijving

### Peil

Als Peil van de woning geldt de bovenkant van de afgewerkte bouwkundige vloer van de hal, het toilet, de woonkamer en de keuken op de begane grond. Let op: de beganegrondvloer ligt in deze situatie circa 1,4 m boven het maaiveld, één en ander in overleg met de afdeling Wonen en Bouwen van de gemeente Wijchen. De berging, de autostalling en de rijbaan worden half verdiept aangebracht. De entree van de woning (voordeur) is van buitenaf vanaf het aansluitende maaiveld te bereiken. De rijbaan en de autostalling zijn van buitenaf te bereiken via een hellingbaan.

### Grondwerken

Voor de fundatie en de diverse leidingen worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht. Het omliggende terrein direct gelegen aan het gebouw wordt aangevuld met uitkomende grond.

### Terrein-/natuurinrichting

Het openbaar gebied – waaronder wegenpatroon, parkeerplaatsen, fiets- en wandelpaden, natuur (flora en fauna), enzovoorts vallen – wordt ingevuld volgens een nader uit te werken Programma van Eisen overeenkomstig afspraken met de gemeente Wijchen en Staatsbosbeheer. Bij de toepassing van terreinverlichting wordt – in overleg met de gemeente Wijchen – rekening gehouden met het welzijn van de dieren in het natuurgebied. De gebouwen hebben een directe relatie met de omringende natuur in plaats van afgebakende tuinen, c.q. verkavelingen. De locatie ligt in een natuurgebied waar kan worden gewandeld en gefietst in daarvoor nader door de gemeente Wijchen en/of Staatsbosbeheer aan te geven delen.

De toegangsweg/afrit naar de autostalling wordt door V.o.f de Boskamers aangelegd. Het toegangspad naar de voordeur en de buitenparkeerplaatsen worden eigendom van de gemeente Wijchen.

### Betonwerken

De vloer van de berging in het souterrain wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte geïsoleerde monolithisch afgewerkte betonvloer. De vloer van de autostalling in het souterrain wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte monolithisch afgewerkte betonvloer. De beganegrond- en verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een nader te bepalen betonnen systeemvloer. De vloeren worden voorzien van een bouwkundige afwerkvloer zoals aangegeven in de afwerkstaat. De terrassen worden bedekt met betontegels op tegeldragers.

### Metaalconstructies

Alle benodigde metaalconstructieonderdelen in en aan de woningen worden geleverd en aangebracht. Aan de terraszijde van de woningen met de bouwnummers 5 t/m 8 wordt een metalen trap

naar het aanliggende maaiveld gerealiseerd. Voor de woningen met de bouwnummers 1, 2 en 4 is deze trap optioneel.

#### Gevels en binnenwanden

De buitengevels worden deels uitgevoerd in gevelpleisterwerk en deels in onderhoudsarme sidings. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden met een dikte van circa 10 cm.

#### Daken

De kapconstructie van de woningen zal worden uitgevoerd in een nader te bepalen geïsoleerd kapsysteem. De hellende dakvlakken zullen aan de buitenzijde voorzien worden van aluminium dakbanen, met alle daarbij benodigde hulpstukken en schoorstenen. De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden in gepatineerd zink uitgevoerd. In de dakvlakken worden, waar nodig, voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie, de rioolontluchting en de beluchting en rookgasafvoer van de cv-installatie. Ook zullen er conform de EPC-berekeningen zonnepanelen op het dak worden aangebracht en aangesloten.

#### Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in een nog nader te bepalen materiaal. De binnendeuren worden uitgevoerd als montagekozijn in gemoffeld plaatstaal zonder bovenlicht, in de kleur gebroken wit. De binnendeuren van de woningen zijn opdekdeuren en worden uitgevoerd in de kleur gebroken wit. Bij de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden kunst- of hardstenen onderdorpels aangebracht. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven voorzien worden van de benodigde ventilatievoorzieningen. De voordeuren van de woningen worden voorzien van een briefplaat met tochtwering. Ter plaatse van de ingang naar de autorijbaan zal een elektrisch bedienbare metalen sectionaaldeur van een open type gemonteerd worden. Naast deze sectionaaldeur zal een handbediende zelfsluitende metalen loopdeur van een open type gemonteerd worden.

#### Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit. Het aangebrachte hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De cilindersloten zullen per woning zoveel als mogelijk gelijksluitend zijn.

#### Timmerwerk

De op de tekening aangegeven trappen in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout, compleet met leuning, balusters, dagstukken, aftimmerlatten en hekwerken. De trap van de berging in het souterrain naar de hal en de trap van de entree naar de hal worden uitgevoerd als dichte houten trappen. De overige trappen worden uitgevoerd als een open houten trap. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

#### Ventilatie

Er wordt een mechanische ventilatievoorziening aangebracht, één en ander conform de EPC-berekening en de geldende voorschriften. Er worden afzuigpunten opgenomen voor afzuiging van de keuken, de badkamer, de toiletten en de op tekening aangegeven opstelplaats voor de wasmachine. De ventilatie-unit zal in de berging op de tweede verdieping worden geplaatst. Voor de afzuiging van het kooktoestel ten behoeve van een afzuigkap met motor zal een doorvoer worden gemaakt naar buiten. De luchttoevoer vindt plaats via zelfregulerende roosters in de gevelkozijnen van de berging in het souterrain, de keuken, de woonkamer en de

slaapkamers. De hoeveelheid te ventileren lucht is te regelen met de hoofdbedieningsunit in de keuken.

#### Riolering

Het betreft een gescheiden stelsel. Het vuilwaterriool wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de gemeente Wijchen en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden. Het hemelwater afkomstig van de daken en het terras van de woning wordt bovengronds op een nader te bepalen wijze afgevoerd, conform voorschriften en eisen van de gemeente Wijchen.

#### Loodgieterswerk

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een complete koudwaterleidinginstallatie gelegd naar alle op tekening aangegeven koudwatertappunten. Vanaf het cv-/warmwatercombitoestel wordt een warmwaterinstallatie aangelegd naar de op de tekening aangegeven warmwatertappunten in de keuken en de badkamer.

#### Gasfitterwerk

Ten behoeve van het cv-/warmwatercombitoestel wordt vanaf de gasmeter een gasleiding van voldoende capaciteit gelegd en aangesloten. Tevens wordt er in de keuken een aansluitpunt gemaakt ter plaatse van het kooktoestel.

#### Sanitair

Het op de tekening aangegeven sanitair wordt geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. In overleg met de aannemer en de leverancier kan naar eigen wens sanitair gewijzigd en/of uitgebreid worden. Dit zal als meer- of minderwerk berekend worden. De woningen worden standaard voorzien van Villeroy & Boch O.novo sanitair en Grohe Costa kranen zoals hieronder omschreven (of gelijkwaardig).

##### Toiletruimte begane grond:

- vrijhangende closetcombinatie met bril en deksel
- fontein met chromen plugbekersifon
- fontein kraan

##### Toiletruimte eerste verdieping:

- vrijhangende closetcombinatie met bril en deksel

##### Badkamer:

###### Douchecombinatie

- verdiepte douchehoek met afvoerplug
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche

###### Wastafelcombinatie

- wastafel met chromen plugbekersifon
- wastafelmengkraan
- spiegel rond 60 cm met chromen spiegelklemmen
- keramisch planchet 60 cm

#### Centrale verwarmingsinstallatie

Er wordt een complete gasgestookte verwarmingsinstallatie met fabrieksmatig afgelakte radiatoren geleverd en aangebracht. De uitvoering is geheel volgens de huidige normbladen en de geldende voorschriften van overheidsinstanties, gemeentebedrijven en Woningborg. De cv-leidingen worden zoveel als mogelijk in de cementdekvloer gelegd. Indien nodig wordt er op nader te bepalen plaatsen op de begane grond en op de verdiepingen een cv-verdeler geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Onderstaande tempera-



turen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten, berekend volgens de geldende NEN-normen:

- verblijfsruimten (o.a. woonkamer, keuken en slaapkamers) 20°C
- verkeersruimten (o.a. hal, toilet, overloop) 15°C
- douche en/of badruimte 22°C

De woningen worden voorzien van een modern hoogrendement-combitoestel dat zowel warm tapwater als de warmte voor de cv-installatie levert. Het toestel voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de EPC-berekening. De plaats en de afmetingen van de op de tekeningen aangegeven radiatoren zijn indicatief; deze zullen pas na het uitvoeren van de warmteverliesberekening definitief vastgesteld worden.

#### Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. Deze voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. Op de tweede verdieping wordt een elektrische aansluiting gemaakt voor een wasmachine. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type volledige inbouw (waar nodig: opbouw), in de kleur gebroken wit. Alle wandcontactdozen en de loze inbouwdozen voor cai en telefoon worden op circa 30 cm boven vloerpeil aangebracht, met uitzondering van de (combinatie)schakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties, het keukenblok, de badkamer en de wandcontactdozen in de berging. Er wordt een belinstallatie – bestaande uit een beldrukker, trafo en schel – geleverd en aangebracht.

De woningen worden voorzien van de vereiste rookmelders. Alle bereikbare entrees worden voorzien van een aansluitpunt voor buitenverlichting die met een schakelaar wordt bediend. De verlichting van de autostalling wordt inclusief armatuur en energiezuinige led-verlichting aangebracht en wordt door middel van een bewegingssensor geactiveerd. De verlichting van de rijbaan wordt geactiveerd door middel van een schemerschakelaar. Deze verlichting wordt geleverd inclusief armaturen en spaarlampen en aangesloten in de gemeenschappelijke meterkast, in de hoek van de rijbaan bij bouwnummer 8.

Levering en aansluiting van alle overige armaturen zijn niet in de koop- en de aannemingsom begrepen.

#### Radio, tv en telefoonaansluitingen

Voor een eventuele centrale antenne-installatie (cai) of telefoon-aansluitingen worden loze inbouwdozen met bijbehorende lege buisleidingen aangebracht, zie hiervoor de Afwerkstaat. De aanvraag voor aansluiting op de telefooninstallatie dient door de koper/verkrijger zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entree- en aansluitkosten zijn niet bij de koop- en de aannemingsom inbegrepen.

*Ten tijde van het samenstellen van dit verkoopbestek is nog niet bekend of cai en/of glasvezel aangebracht zal worden. Uitsluitel hierover volgt.*

#### Vloerafwerking

Zie voor vloerafwerking de Afwerkstaat.

#### Wandafwerking

Zie voor wandafwerking de Afwerkstaat.

#### Plafondafwerking

Zie voor plafondafwerking de Afwerkstaat.

#### Tegelwerk

Voor de in de afwerkstaat aangegeven wand- en vloertegels is voor de aankoop van de tegels een stelpost opgenomen. De stelpost voor de wandtegels is € 30,- per m<sup>2</sup> en voor de vloertegels is dat € 35,- per m<sup>2</sup>. Deze stelposten zijn inclusief 21% btw, aannemersprovisie en levering franco werk. Voor het aanbrengen van de wandtegels is uitgegaan van een standaardformaattegel tussen de 15x15 cm en 30x60 cm met aluminium Jolly-profielen in een standaard kleur. De wandtegels worden aangebracht in een blokverband met een standaardvoegbreedte. Voor het aanbrengen van de vloertegels is uitgegaan van een standaardformaattegel tussen de 15x15 cm en 50x50 cm of 30x60 cm, aangebracht in blokverband, met een standaardvoegbreedte. De vloertegels worden niet-strokkend met de wandtegels aangebracht. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. In het toilet worden wandtegels aangebracht tot circa 125 cm boven de vloer (één en ander afhankelijk van het gekozen tegelformaat). In de keuken worden geen tegels aangebracht. Voor de keuze van eventuele andere tegels kan de koper terecht bij een door de aannemer aan te wijzen leverancier/showroom. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt zal rechtstreeks met de aannemer worden verrekend.

#### Vensterbanken en raamdorpels

Onder raamkozijnen met borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken, Bianco-C, aangebracht.

#### Glaswerk

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de woningen worden voorzien van hr-isolerende beglazing (conform EPC-berekening). Het serredak zal voorzien worden van hr-isolerende veiligheidsbeglazing met zonwerende en zelfreinigende eigenschappen.

#### Behangwerk

De in de afwerkstaat genoemde behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de term 'behangklaar' wordt bedoeld 'klaar voor de behanger'. Dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.

#### Schilderwerk

Al het in het zicht komende houtwerk in en aan de woning wordt dekkend geschilderd met verf in de kleur zoals door de architect is aangegeven. Van de vurenhouten trappen worden alleen de bomen, de spil en het traphek dekkend geschilderd. De traptreden en de stootborden worden vanaf de fabriek in de grondverf opgeleverd. De trapleuningen worden afgewerkt met een transparante lak. De radiatoren, de binnendeurkozijnen en de binnendeuren worden fabrieksmatig gelakt.

#### Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt niet standaard meegeleverd. De aansluitpunten voor elektra, gas, water, riolering en vier dubbele wandcontactdozen worden in de standaard woningindeling op een standaardplaats aangebracht zoals op tekening is aangegeven. De afzuigvoorziening voor een afzuigkap met motor wordt voorzien van een doorvoer in de gevel zoals op tekening is weergegeven. Indien de keuken op een andere plaats komt zullen de mogelijkheden voor de afzuigvoorziening (eventueel zonder motor) nader besproken worden.

Het is mogelijk - onder de voorwaarde dat de door u aan te brengen keuken wordt geplaatst tegen de op de tekening aangegeven keukenwanden - om leidingen en aansluitpunten kosteloos te laten verleggen (uitzondering hierop vormt het aansluitpunt voor een afzuigkap met motor: deze zal standaard ter plaatse van het

kooktoestel van de op de tekening aangegeven indicatieve keukenopstelling gerealiseerd worden). Hiervoor levert u een correcte installatietekening aan vóór een door ons of onze aannemer nader aan te geven sluitingsdatum. Voor eventuele extra leidingen of groepen verwijzen wij u naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de *Koperskeuzelijst meer- en minderwerk*. Om u inzicht te geven in de kosten van een keuken heeft V.o.f. de Boskamers met keukenspecialzaak Janssen uit Wijchen een complete keuken inclusief apparatuur samengesteld tegen een aantrekkelijke prijs. U kunt geheel vrijblijvend met hen contact opnemen om de samengestelde keuken te bespreken en eventueel naar uw wensen aan te passen. Vanzelfsprekend hebben zij een scala aan mogelijkheden. Deze extra service maakt geen onderdeel uit van de koop- en de aannemingsovereenkomst en als zodanig gaat uw keukenaankoop dan ook geheel buiten V.o.f. de Boskamers om. Wij attenderen u erop dat u de keuken pas na oplevering kunt (laten) plaatsen.

#### **Oplevering**

De woningen en autorijbaan worden bezemschoon opgeleverd. De beglazing, het sanitair en het tegelwerk worden schoon opgeleverd. Het terrein direct gelegen aan het gebouw wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

#### **Gemeenschappelijke verkeersruimten/autostallingen**

De wanden van de rijbaan naar de autostallingen worden deels uitgevoerd als een betonnen wandconstructie. De vloer van de rijbaan naar de autostalling wordt uitgevoerd in betonstraatklinkers in een nader te bepalen kleur. Het is mogelijk om uw autostalling afsluitbaar te maken door middel van een overheaddeur (zie *Koperskeuzelijst meer- en minderwerk*). Indien u voor een overheaddeur kiest zullen enkele aanpassingen aan de ventilatievoorzieningen noodzakelijk zijn.



# Afwerkstaat

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden.

Ruimten appartement	Vloeren	Wanden	Plafonds / schuine daken
<b>Autorijbaan (souterrain)</b>	Betonklinkers	Bouwkundige wanden onbehandeld	Houtwolcementplaat in een lichte kleur
<b>Autostalling (souterrain)</b>	Monolithisch afgewerkte betonvloer	Behangklaar (niet behangen)	Houtwolcementplaat in een lichte kleur
<b>Berging (souterrain)</b>	Monolithisch afgewerkte betonvloer	Behangklaar (niet behangen)	Spuitwerk
<b>Hal</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Spuitwerk
<b>Meterkast</b>	Conform eisen nutsbedrijven	Conform eisen nutsbedrijven	Bouwkundig onafgewerkt
<b>Toilet</b>	Vloertegels stelpost = € 35,- / m <sup>2</sup>	Wandtegels tot ca. 1.250 mm boven vloerpeil, daarboven spuitwerk stelpost = € 30,- / m <sup>2</sup>	Spuitwerk
<b>Woonkamer</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Spuitwerk
<b>Keuken</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Spuitwerk
<b>Overloop 1<sup>e</sup> verdieping</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Spuitwerk
<b>Slaapkamer 1</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Spuitwerk
<b>Slaapkamer 2</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels stelpost = € 35,- / m <sup>2</sup>	Wandtegels tot plafond stelpost = € 30,- / m <sup>2</sup>	Spuitwerk
<b>Overloop 2<sup>e</sup> verdieping</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Dakplaten in het zicht worden voorzien van een gebroken witte afwerking
<b>Slaapkamer 3</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Dakplaten in het zicht worden voorzien van een gebroken witte afwerking
<b>Slaapkamer 4</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Dakplaten in het zicht worden voorzien van een gebroken witte afwerking
<b>Berging 2<sup>e</sup> verdieping</b>	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)	Dakplaten in het zicht worden voorzien van een gebroken witte afwerking



# de Boskamers

## *Leven in evenwicht!*



Verkoopmakelaar



Driessen Makelaardij  
Kasteellaan 23, Wijchen  
T (024) 649 0100  
[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)

V.o.f. de Boskamers is een samenwerkingsverband tussen:



Jansen Bouwontwikkeling B.V.  
[www.jansenvbouwontwikkeling.nl](http://www.jansenvbouwontwikkeling.nl)



Bouw- en Aannemingsbedrijf  
Adrie Spanjaards B.V.  
[www.adriespanjaards.nl](http://www.adriespanjaards.nl)

Architect



Harmonische Architectuur bv  
[www.harmonischearchitectuur.com](http://www.harmonischearchitectuur.com)