

Roots te Sint-Oedenrode

**De Graaf
De Hertog
De Baron**

Roots, Sint-Oedenrode is een samenwerking tussen

Okko Projectontwikkeling BV
Postbus 2190
5600 CD Eindhoven
www.okkoproject.nl



en

Hoedemakers Bouw BV
De Grote Elst 40
5246 JP Rosmalen
www.hoedemakers.nu



Roots.

Technische Omschrijving

www.roots-sintoedenrode.nl

22 december 2022

INHOUDSOPGAVE**A ALGEMEEN**

1. Algemene projectgegevens
2. Ruimtebenamingen
3. Algemene koopinformatie

B TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01. Peil van de woning
02. Grondwerk
03. Rioleringswerken
04. Terreinverharding en terreininrichting
05. Funderingen
06. Vloeren
07. Prefab beton
08. Metaalwerken
09. Metselwerken en houten geveldelen
10. Kozijnen, ramen en deuren
11. Daken en hemelwaterafvoeren
12. Vloer-, wand- en plafondafwerkingen
13. Beglazing en schilderwerk
14. Trappen en (af)-timmerwerk
15. Keukeninrichting
16. Waterinstallatie
17. Sanitair
18. Verwarmingsinstallatie
19. Ventilatievoorzieningen en ventilatie-afvoerkanalen
20. Elektrische installatie
21. Schoonmaak en oplevering
22. Enkele aandachtspunten van Woningborg

C AFWERKSTAAT**D KLEURENSTAAT**

A. ALGEMEEN

1. *Algemene Projectgegevens*

Het project Roots omvat de nieuwbouw van 26 grondgebonden woningen, 10 patio-woningen en een appartementencomplex met 21 appartementen. In deze technische omschrijving worden de 26 grondgebonden woningen in het project Roots, Sint-Oedenrode omschreven:

4 Twee- onder- één- kap- woningen kavels: 01, 02, 12 en 13 (De Graaf)
 11 Hoek- en rijwoningen kavels: 03 t/m 11, 40 en 46 (De Hertog)
 10 Hoek- en rijwoningen kavels: 14 t/m 18 en 41 t/m 45 (De Baron)
 1 Vrijstaande woning kavel: 57

2. *Ruimtebenamingen*

In het bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken vastgelegd, zo wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten en dergelijke.

Benaming hier gehanteerd

Woonkamer, keuken, slaapkamer
 Hal
 Berging, keukenberging
 Toilet
 Badkamer
 Meterkast, opstelruimte wp en mv

Benaming volgens bouwbesluit

Verblijfsruimte (vbr)
 Verkeersruimte (vkr)
 Bergruimte (br)
 Toiletruimte
 Badruimte
 Technische ruimte

3. *Algemene koopinformatie*

DE KOOP

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om een groot bedrag gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Wij adviseren u dit gedeelte van de technische omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Wij verwijzen u naar het certificaat "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".

Garantie- en waarborgregeling

De woningen worden gebouwd met het officiële, door de overheid erkende, waarborgcertificaat van het Woningborg. Dit houdt onder meer in, dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen. Het waarborgcertificaat van het Woningborg waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd als de ondernemer onverhoopt niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Ook in dat geval wordt de garantie nagekomen, eventueel door inschakeling van een andere ondernemer op kosten van Woningborg. Door de aanmelding van de woning bij Woningborg garandeert de bouwonderneming tevens de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantie-verplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

De woningen uit het onderhavige plan zijn aangemeld en geregistreerd bij het Woningborg. Nadat u tot

de koop van een woning heeft besloten, ontvangt u van de makelaar een exemplaar van het boekje Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. In dit boekje zijn alle formele regelingen opgenomen waaronder de hierboven genoemde garantieregeling. De van toepassing zijnde algemene voorwaarden worden u separaat overhandigd. Dit boekje en de voorwaarden zijn voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om deze grondig te lezen. Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst zijn ondertekend, vraagt de ondernemer bij het Woningborg een waarborgcertificaat voor u aan. Na enige tijd ontvangt u rechtstreeks van Woningborg het aangevraagde waarborgcertificaat.

De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst met de ontwikkelaar (Okko Projectontwikkeling BV) en een aannemingsovereenkomst met de aannemer (Hoedemakers Bouw BV). U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl ontwikkelaar en aannemer zich als verkoper verplichten tot levering van de grond en bouw van de woning. Nadat u beide overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst naar de ontwikkelaar en de aannemingsovereenkomst naar de aannemer door waarna deze de overeenkomst medeondertekenen. U ontvangt de overeenkomsten vervolgens retour.

De makelaar en de notaris ontvangen van ons een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

De makelaar van de ontwikkelaar 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. Slechts schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van ontwikkelaar of aannemer zijn bindend.

Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn één of meer voorwaarden niet vervuld dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten en/of appartementsrecht;
- bouwkosten en prijsstijgingen tijdens de bouw;
- kosten architect, constructeur en makelaar;
- legeskosten i.v.m. de omgevingsvergunning;
- aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- notariskosten, o.a. transportakte en kadastraalrecht;
- omzetbelasting (momenteel 21%, eventuele wijzigingen van het btw-tarief door de overheid zullen conform de wettelijke voorschriften worden doorberekend).

Niet in de 'vrij op naam'-prijs is opgenomen:

- de kosten van eventueel meerwerk;
- financieringskosten;
- bouwrente en grondrente;
- afsluitprovisie hypotheek;
- notariskosten hypotheekakte;
- aansluitingen van het centrale antennesysteem, glasvezel en telefoon.

DE BETALING

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als koopsom en aanneemsom. De betaling van de koop- en aanneemsom geschiedt in termijnen.

U ontvangt na de ondertekening van de koop- en aannemovereenkomst vier typen facturen. We sommen ze voor alle duidelijkheid op:

1 De grondfactuur

Dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient u vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen.

2 De termijnfactuur

In de aannemovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van de aannemer een termijnfactuur. Deze factuur dient u binnen twee weken na dagtekening te betalen.

3 De rentefactuur

Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente'.

- *Grondkostenrente:*

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat wij u rente over de grondkosten in rekening brengen. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

- *Uitstelrente:*

Zolang de grond nog niet door het transport bij de notaris aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat op het moment dat u de koopovereenkomst en de aannemovereenkomst ondertekent, reeds met de bouw van uw woning is gestart en dat reeds één of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) te betalen. Indien u van dit recht gebruik maakt, hebben wij het recht u over de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen zogenaamde 'uitstelrente' in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koopovereenkomst en in de aannemovereenkomst vastgelegd.

- *Boeterente:*

Indien u de vervallen grondkosten of bouwtermijnen niet tijdig betaalt, hebben wij het recht u daarover boeterente in rekening te brengen. De betalingstermijn en het percentage van deze boeterente is in de koopovereenkomst en in de aannemovereenkomst vastgelegd.

4 De meer- en/of minderwerkfactuur

In de aannemovereenkomst is tevens een termijnschema voor het meer- en/of minderwerk opgenomen. Overeenkomstig het termijnschema ontvangt u van de aannemer een factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval wordt de factuur verrekend met de laatste bouwtermijn.

DE EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd.

In de koopovereenkomst en in de aannemovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de woning wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- rente vanaf datum grond rentedragend; en eventueel;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

DE OPLEVERING, SERVICE EN GARANTIE

Wij kunnen ons voorstellen dat u in de enerverende en hectische periode van financiering, aanschaf, bouw en inrichting van een nieuwbouwwoning graag zoveel mogelijk zekerheden inbouwt. Okko Projectontwikkeling BV en Hoedemakers Bouw BV geven u die zekerheid, op meerdere fronten.

OPLEVERING

Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de koopovereenkomst en in de aanneemovereenkomst is vastgelegd. Ongeveer drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees er attent op dat op die datum ook alle facturen voldaan zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan uw bank verstrekt.

Bij de "oplevering" bent u en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis.

DE FINANCIERING

Bij de koop van een woning krijgt u niet alleen te maken met de woning zelf, maar ook met de financiering ervan. Net zoals in de woning tal van persoonlijke varianten mogelijk zijn, is dat bij de financiering ook het geval. U laat zich bij het aangaan van een hypotheek ongetwijfeld bijstaan door een adviseur; een makelaar, hypotheekadviseur of bank. Toch willen we u hier alvast wat eerste aanwijzingen geven.

Hypotheek

De keuze van een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is de voor u acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten.

Als u daarvan de onderhouds- en energielasten, de verzekeringspremie en de onroerende zaakbelasting aftrekt, houdt u over wat uw hypotheek mag bedragen. Nu kunnen bij een gelijk hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen.

Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en uw persoonlijke omstandigheden. Wij adviseren u er goed op te letten dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (onder andere renteverlies tijdens de bouw) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een depot-tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt door uw makelaar, hypotheekadviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren.

Een hypotheek is maatwerk

Een hypotheek is maatwerk. Deze is per slot van rekening afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Juist omdat in de toekomst allerlei omstandigheden kunnen wijzigen, is het belangrijk om ook naar de flexibiliteit van verschillende hypotheeken te kijken.

Aandachtspunten zijn:

de hoogte van uw huidige inkomen;

- uw inkomensverwachting;
- uw leeftijd;
- de mogelijkheid van vervroegde aflossing;
- de kosten daarvan;
- de overdraagbaarheid;
- de mogelijkheid om de hypotheek bij verhuizing mee te nemen.

Waarvan is de rente afhankelijk?

Een van de meest belangrijke factoren die de hoogte van de hypotheeklasten bepaalt, is de rente. De hoogte daarvan is afhankelijk van:

- eventuele garantstellingen (Nationale Hypotheekgarantie of borgstellingen);
- de relatie tussen het onderpand en de hoogte van de lening;
- de rentevast periode (variabel, vast);
- de wijze van betaling (per maand, kwartaal of jaar; vooraf of achteraf);
- de hypotheekvorm (annuïteiten-, leven-, spaar-, lineaire hypotheek, etc.).

De fiscus en uw hypotheek

Doordat u de betaalde rente over uw hypotheek op uw belastbaar inkomen in mindering kunt brengen (Box I), kunnen de netto-hypotheeklasten een stuk lager uitvallen. De fiscus betaalt dus mee.

U dient voor de aftrekbaarheid van de hypotheekrente uiteraard wel te voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden als vermeld in de Wet inkomstenbelasting 2001 (uw woning dient bijvoorbeeld als 'hoofdverblijf' te fungeren). Hoe groot dit voordeel is, hangt af van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm. Ook de kosten die verband houden met het verkrijgen van de financiering, zoals afsluitprovisie, notaris- en taxatiekosten en kosten van het Kadaster, zijn aftrekbaar van de belasting. Houd er echter rekening mee, dat u ook een bijtelling krijgt, het zogenaamde 'eigenwoningforfait'. Uw hypotheekadviseur kan voor u de volledige berekening maken, zodat u goed zicht krijgt op uw netto maandlasten.

GEEN MISVERSTANDEN

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken, loopt u het risico iets over het hoofd te zien. Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks aan van relevante zaken over (de bouw van) uw woning.

WIJZIGINGEN EN VOORBEHOUD

- De bij deze technische omschrijving behorende brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt de aannemer zich het recht voor, op of aan de opstellen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.
- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch Okko Projectontwikkeling BV/ Hoedemakers Bouw BV enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht alsmede van de nutsbedrijven.

ARTIST IMPRESSIONS

- De perspectieftekeningen in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

MAATVOERING EN INRICHTING

- De in de tekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen op de verkoopcontracttekeningen in centimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op. Wij adviseren u bij

het inrichten van uw woning de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

- Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen.

DUURZAAM BOUWEN

- Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte.
- Vogelbescherming Nederland wil van 'natuurinclusief bouwen' het nieuwe normaal maken. Okko Projectontwikkeling BV en Hoedemakers Bouw BV zullen in overleg met de Vogelbescherming enkele permanente nest- en verblijfkasten voor vleermuizen in de gebouwen opnemen. Door in een vroeg stadium rekening te houden met vogels, vleermuizen en een groene inrichting creëren we een gezonde en prettige leefomgeving voor mens én dier.

ENERGIE LABEL

- Per 1 januari 2021 dienen nieuwbouwwoningen bij oplevering te voldoen aan BENG. Vanaf deze datum is ook een definitief energielabel nodig, ook voor een nieuwbouwwoning die van eigenaar wisselt. Het definitieve energielabel van uw woning ontvangt u bij oplevering.

OVERIG

- Het leidingenverloop is op het moment van verschijning van de brochure nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen e.d. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen.
- Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.
- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering zijn geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de garantie.
- Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met een pakket koperskeuzeopties waarop u kunt aangeven wat u aan meer- of minderwerk wilt laten uitvoeren. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit en nutsbedrijven.

B. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01. Peil van de woning

Het peil –P, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Meierijstad.

02. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden deels aangevuld met de uitkomende grond en komen licht onder afschot te liggen. Het niveau van de tuinen sluit aan op het openbaar gebied. De woningen worden voorzien van een beperkt toegankelijke kruipruimte (aanvulling ook gedeeltelijk in de kruipruimte mogelijk i.v.m. gesloten grond balans).

03. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De vuil- en schoonwater riolering wordt uitgevoerd in een kunststof buis met recyclegarantie conform de richtlijnen van de gemeente. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. De vuilwaterriolering wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

04. Terreinverharding en terreininrichting

De achterpaden en tussenpaden worden bestraat. E.e.a. zoals aangegeven op de verkooptekening. Er wordt op de kavels geen bestrating aangebracht, met uitzondering van de tegelpaden aangegeven op de verkooptekening bij kavels 3, 11, 14 en 18.

Verschillende woningen (kavels 16, 17, 18 en 40 tot en met 46) beschikken over een eigen parkeerplaats op een afgesloten parkeerhof. De bestrating van het parkeervak wordt uitgevoerd in grasbetontegels.

Op de verkooptekening is aangegeven waar gaashekwerken met hedera, beukenhagen en looppoorten worden aangebracht. Bij kavel 1 wordt een nader door de architect te bepalen groenin-vulling aangebracht conform de verkooptekening. Op woningpercelen waar dit niet is aangegeven op de verkooptekening wordt geen erfafscheiding geplaatst.

De hoogte van de gaashekwerken bedraagt minimaal 1,8 meter. De hoogte van de hedera bedraagt circa 1,0 meter. De genoemde maatvoering betreft een circa maatvoering. Dit kan in de praktijk enigszins afwijken. De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen. Dat kan betekenen dat de beplanting pas na oplevering van de woning wordt aangebracht. Bij de inrichting van uw tuin, dient u de strook waar hedera en beukenhagen moeten komen vrij te houden. De koper dient deze beplanting te onderhouden en in stand te houden.

Alle woningkavels uitgezonderd kavels 2, 12, 13 en 57 worden voorzien van een houten berging. De buitenzijde van de houten bergingen worden voorzien van gewolmaniseerd hout, met uitzondering van Kavel 1. Deze berging (kavel 1) wordt voorzien van een Gradwood gevelbekleding. De houten bergingen worden voorzien van ventilatieroosters. Deze zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening. Het exacte aantal en de positie van de ventilatieroosters wordt bepaald aan de hand van de technische uitwerking van de leverancier.

05. Funderingen

Voor alle woningen geldt dat, aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en de berekeningen van de constructeur, het navolgende funderingsstelsel wordt toegepast.

Een funderingsconstructie van gewapende betonnen balken, die aangebracht worden op betonnen mortelschroefpalen. De afmetingen van deze funderingsconstructie wordt bepaald op basis van de berekeningen van de constructeur.

06. Vloeren

De begane grondvloer van de woning en aangebouwde berging bij kavels 2, 12, 13 en 57 (uitwendige scheidingsconstructie) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer (ribcassettevloer of gelijkwaardig).

De eerste en tweede verdieping (inwendige scheidingsconstructie) van de woningen wordt uitgevoerd als een niet-geïsoleerde gewapende betonnen bekistingsplaatvloer (breedplaatvloer).

De vloer van de geprefabriceerde houtskelet bergingen wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde betonnen vloerplaat.

07. Prefab beton

Daar waar nodig worden prefab betonlateien toegepast t.b.v. opvang dragend binnen metselwerk conform opgave constructeur. Boven wandopeningen groter dan 2,0 meter wordt geen prefab betonlatei toegepast, maar een houten rekwerk.

08. Metaalwerken

Stalen balken, spanten, kolommen en/of lateien worden aangebracht op de positie conform opgave van de constructeur. Deze onderdelen komen eventueel in het zicht.

Aan de buitenzijde van diverse buitenkozijnen worden stalen hekwerken toegepast zoals aangeven op de verkooptekening. De bevestiging van deze hekwerken blijft in het zicht. De kleur en het materiaal van deze hekwerken worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

De huisnummers worden uitgevoerd in metaal, kleur zwart.

09. Metselwerken en houten geveldelen

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

De inwendige scheidingsconstructies worden als volgt uitgevoerd:

- Begane grond en eerste verdieping:
Woningscheidende wanden: ankerloze spouwmuren uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen (dikte conform constructeur).
Binnenspouwbladen van de kop-, voor- en achtergevels en eventueel aanwezige stabiliteitswanden: kalkzandsteen lijmelementen of -blokken (dikte conform constructeur).
Niet-dragende scheidingswanden in de woning: gasbetonelementen (dikte conform verkooptekening).
- Tweede verdieping onder hellend dak:
Woningscheidende wanden: ankerloze spouwmuren uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen of -blokken of betonwanden (dikte conform verkooptekening). Binnenspouwbladen van de kop-, voor- en achtergevels en eventueel aanwezige stabiliteitswanden van de tweede verdieping: kalkzandsteen lijmelementen of -blokken (dikte conform constructeur).
Niet-dragende scheidingswanden onder een schuin dak in de woning: gasbeton blokkenwand of houtskeletbouw (dikte conform verkooptekening).

Buitengevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk en met houtengevelbekleding, conform de verkooptekeningen. Het metselwerk wordt in wildverband uitgevoerd in verschillende kleursorteringen conform de kleur- en materiaalstaat. Waar nodig wordt boven een gevelopening een stalen latei of stalen geveldrager toegepast. Voor de isolatie van de buitengevels van de woningen (uitwendige scheidingsconstructie), worden spouwmuurisolatieplaten toegepast. De buitengevels van de gemetselde bergingen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren. De voegen van de schoon metselwerk wanden worden terugliggend uitgevoerd in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en/of afwatering van de spouwmuur. Indien nodig worden de open stootvoegen voorzien van stootvoegroosters.

Het buitengevelmetselwerk wordt voorzien van voldoende bouwkundige dilatatievoegen. Deze dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt. De binnenmuren worden, daar waar nodig, eveneens voorzien van bouwkundige dilatatievoegen. De dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat deze dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse krimp-scheuren ontstaan.

In het metselwerk rondom kozijnen op de eerste verdieping (conform verkooptekeningen) worden bij Kavels 1 t/m 18 kaders geplaatst met een glazen plaat ten behoeve van de geluidwering.

In het metselwerk van Kavels 41 t/m 45 worden rondom de kozijnen in de voorgevel op de eerste verdieping prefab betonnen kaders geplaatst en bij kavel 57 rondom het voordeurkozijn, zoals op de verkooptekening is aangegeven. In het prefab beton kunnen kleurverschillen optreden. Deze kleurverschillen vallen binnen de gestelde normen voor prefab beton. De kleur van deze betonnen kaders wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

Op en/of in het metselwerk worden bij verschillende woningen nestgelegenheden voor onder andere vogels en vleermuizen aangebracht. Deze nestgelegenheden zijn niet aangegeven op de verkooptekening en worden in een later stadium in het werk bepaald. De koper dient deze nestgelegenheden in stand te houden.

10. Kozijnen, ramen en deuren

BUITENKOZIJNEN EN DEUREN

De buitenkozijnen (met de eventueel daarin opgenomen draai- en/of valramen) in de gevel, zoals die op de verkooptekening zijn aangegeven, worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd, met uitzondering van de kozijnen welke worden geplaatst achter het metselwerk. Deze worden uitgevoerd in kunststof. De kleur wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

De voordeuren worden uitgevoerd als houten deuren met een geïsoleerde kern en dekkend geschilderd. De overige buitendeuren worden uitgevoerd als een hardhouten deur en dekkend geschilderd. De voordeuren zijn voorzien van een glasopening volgens verkooptekening. Ter plaatse van de voordeur wordt rekening gehouden met een door de koper te realiseren vloerafwerking van circa 15 mm op de dekvloer.

De brievenbussen en het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen worden uitgevoerd in lichtmetaal, e.e.a. volgens bemonstering. Alle buitendeursloten van de woning zijn gelijksluitend. Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en ramen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen® (volgens NEN 5096, weerstandsklasse 2).

De posities van de tuimeldakramen (indien van toepassing) zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven. De precieze plaats is afhankelijk van de verdeling van de dakpannen en van de inwendige constructie van de dakplaten en kan derhalve enigszins afwijken van de verkooptekening.

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd volgens onderstaande materialisatie.

- Plaatstalen, fabrieksmatig afgelakte, nastelbare montagekozijnen in een witte kleur.
- Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in een witte kleur.
- Kozijnen met bovenlicht worden voorzien van een afgeslankte bovendorpel.
- De bovenlichten worden voorzien van blank enkel glas, met uitzondering van de bovenlichten van de meterkast en (trap)kast (indien aanwezig). Deze worden voorzien van een fabrieksmatig wit afgelakt paneel.
- Kozijnen zonder bovenlicht worden voorzien van volledige bovendorpel ter plaatsen van de wand van de techniekruimte onder de schuine kappen.
- Binnendeuren die aan een zwaardere geluidseis dienen te voldoen, worden uitgevoerd met verbeterde kierdichting en/of een hogere massa.

Op de verkooptekening is weergegeven welke binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht, welke binnendeurkozijnen zonder bovenlicht en welke binnendeuren eventueel aan een zwaardere geluidseis dienen te voldoen.

Het hang- en sluitwerk van de binnendeurkozijnen wordt uitgevoerd in licht metaal, één en ander volgens bemonstering. De toiletdeur(en) en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeuren worden voorzien van een kastslot en indien nodig voorzien van ventilatieroosters. Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot. Optioneel is afwijkend hang- en sluitwerk op binnendeuren mogelijk. Als u dit wilt, verzoeken wij u om dit te bespreken met uw kopersbegeleider.

STALEN KANTELDEUR

Verschillende gemetselde bergingen (kavels 02, 12 en 13) worden voorzien van een stalen kanteledeur zoals aangegeven is op de verkooptekening. De kleur van de kanteledeur wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. Het slot van de kanteledeur is gelijksluitend met de woning. Het hang- en sluitwerk van de kanteledeur voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen® (volgens NEN 5096, weerstandsklasse 2).

WATERSLAGEN

Aan de buitenzijde van de woning worden onder de buitenkozijnen met een gemetselde borstwering aluminium waterslagen toegepast. De kleur van deze waterslagen wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

11. Daken en hemelwaterafvoeren

HELLEND DAKCONSTRUCTIE

De hellend dakconstructie van de woningen (uitwendige scheidingsconstructie) is als volgt samengesteld.

- Geprefabriceerde doosdaken voorzien van isolatie (geïsoleerde sporenkap-/gordingkap-elementen) met een dragend knieschot. Dit knieschot heeft een constructieve functie, en mag dus niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter het knieschot is bereikbaar via een uitneembaar luik.
- De geprefabriceerde doosdaken en het knieschot worden aan de binnenzijde voorzien van beplating in een groene/ bruine kleur.
- Keramische dakpannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De positie van de knieschotten is (indicatief) aangegeven op de verkooptekening, de exacte positie wordt bepaald aan de hand van de technische uitwerking van de leverancier. De knieschotten hebben een constructieve functie. In het knieschot en de dakconstructie mogen na oplevering geen aanpassingen worden gedaan. In het knieschot is mogelijk een inspectieluik opgenomen. De ruimte achter het knieschot is niet geschikt als bergruimte.

De geïsoleerde zijwanden (uitwendige scheidingsconstructie) van de dakkapel kavel 57 of optionele dakkapellen worden aan de binnenzijde bekleed met dezelfde groene/bruine beplating als de hellend dakelementen. De zijwanden van de dakkapellen worden aan de buitenzijde bekleed met een gevelbeplating. De bevestiging van deze gevelbeplating blijft in het zicht.

De daken van de dakkapel kavel 57 of optionele dakkapellen worden aan de onderzijde eveneens afgewerkt met dezelfde groene/bruine beplating als de hellend dakelementen. Aan de bovenzijde en tussen de balken wordt geïsoleerd (uitwendige scheidingsconstructie). De dakbedekking bestaat uit een mechanisch bevestigde dakbedekking. De materialisatie en kleur van de dakrandprofielen worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

In de hellende dakconstructie worden conform de verkooptekeningen dakvensters geplaatst. Deze worden voorzien bij alle kavels met uitzondering van 01, 06, 46 en 57. Het dakvenster bij kavel 17 wordt uitgevoerd met zonwering.

Op de hellende dakconstructie worden geprefabriceerde dakdoorvoeren toegepast ten behoeve van de ventilatie en rioolontluchting, zoals (indicatief) is aangegeven op de verkooptekening. De exacte positie van deze dakdoorvoeren wordt aan de hand van de technische uitwerking van de installateur bepaald.

PLATTE DAKEN ALGEMEEN

De platte betondaken, met uitzondering van de houten bergingen, worden voorzien van een isolatielaag met afschot (uitwendige scheidingsconstructie) met een (eventueel losliggende geballaste) dakbedekking. De materialisatie en kleur van de dakrandprofielen worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

Op de platte betondaken worden geprefabriceerde dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de ventilatie, zoals (indicatief) is aangegeven op de verkooptekening. De exacte positie van deze dakdoorvoeren wordt aan de hand van de technische uitwerking van de installateur bepaald.

Op de platte betondaken van kavels 2, 12 en 13 (met aangebouwde berging) worden de buitenunits van de luchtwarmtepomp geplaatst, zoals (indicatief) is aangegeven op de verkooptekening. De leidingen van de buitenunits komen in het zicht op zowel het platte dak als op de gevel middels een opbouw kabelgoot.

PLATTE DAKEN HOUTEN BERGINGEN

De ongeïsoleerde daken van de, geprefabriceerde houten bergingen bestaan uit een houten balklaag voorzien van plaatmateriaal en dakbedekking. De materialisatie en kleur van de dakrandprofielen worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op een riolering. De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen lozen op een grindkoffer of op de omliggende bestrating. De woningen worden uitgerust met zinken goten en hemelwaterafvoeren. De bergingen worden uitgevoerd met PVC hemelwaterafvoeren, met uitzondering van kavel 1. De berging van kavel 1 wordt uitgevoerd met een zinken hemelwaterafvoer.

12. Vloer-, wand- en plafondbewerkingen

PLAFONDAFWERKING

De betonnen plafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk, met uitzondering van de plafonds in de meterkast, de trapkast en de aangebouwde bergingen kabela's 2, 12, 13 en 57 (hier blijft het onbehandelde plafond in het zicht, net als in de houten bergingen).

In het plafond bevinden zich zogenaamde V-naden. Vóór het aanbrengen van het spuitwerk worden eventuele cementresten uit de V-naden verwijderd. De V-naden worden dus niet uitgevuld en blijven in het zicht.

De onderzijde van de hellende daken wordt fabrieksmatig afgewerkt in een groen/bruine kleur en blijft in het zicht. Deze beplating wordt mogelijk geniet en/of genageld aan de onderliggende constructie en blijft onafgewerkt. De plaat- en elementnaden worden voorzien van houten groen/bruine aftimmerlatten of PVC-strippen. De aftimmerlatten ter plaatse van de aansluiting op de bouwmuren worden groen/bruin uitgevoerd. De groen/bruine aftimmerlatten worden geniet en/of genageld aan de onderliggende constructie en blijven onafgewerkt.

De eventuele dakramen worden voorzien van aftimmerlatten of PVC-strippen.

WANDAFWERKING

De niet-betegelde wanden van de woning en gemetselde berging worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de volgende wanden.

- De wanden van de meterkast. Deze worden niet nader afgewerkt.
- De wanden van het toilet, waarbij tegelwerk niet tot aan het plafond is voorzien. Deze worden afgewerkt met spuitpleisterwerk.
- De wanden van houten bergingen. Deze worden niet nader afgewerkt.

'Behangklaar' wil zeggen dat er wordt voldaan aan de eisen uit groep 3 van de 'oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoors binnen' van het Bedrijfschap Afbouw. Groep 3 houdt het volgende in.

- Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm. tot maximaal 2 mm., uitgevoerd als filmwerk. Dit kan door de koper bijvoorbeeld worden voorzien van een dikker behang of sierpleister met een korrel dikte vanaf 2,5 mm. Deze afwerking is niet geschikt om te sauzen;
- Plaatselijke oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm. zijn toegestaan;
- Kleurverschillen zijn toegestaan;
- Er worden geen eisen gesteld aan de vlakheidstolerantie en vlakheid van profielen. Het oppervlak van de ondergrond wordt gevolgd.
- Er wordt geen voorstrijk aangebracht om de zuigende werking van de wand op te heffen.
- De wanden worden behangklaar opgeleverd. Dat betekent dat er standaard geen eindafwerking op de wanden in de woning wordt aangebracht. Schuur- en pleisterwerk kunnen optioneel worden verzorgd.

WANDTEGELWERK

- De wanden in het toilet worden tot een hoogte van ca. 1,2 m. betegeld.
- De wanden in de badkamer worden betegeld tot onderzijde plafond.
- Er zijn standaard geen tegels opgenomen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok.

Daar waar nodig worden er dilataties in het tegelwerk aangebracht en waar nodig voorzien van een kitvoeg. De dilataties zijn van invloed op de verdeling van de wandtegels.

Het wandtegelwerk wordt niet-strokkend met de vloertegels aangebracht.

Voor de aankoop van wandtegels heeft onze tegelleverancier een tegelpakket samengesteld dat is opgenomen in de koop- aanneemsom. Dit tegelpakket is terug te vinden bij de downloads op de website onder de volgende naam: 'Tegelbrochure'. Het aanbrengen van afwijkende afmetingen en/of motieven kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. De eventuele meer- of minderkosten worden door de tegelleverancier door middel van een offerte aan u aangeboden. Na opdracht worden de kosten uit deze offerte, conform de overige koperskeuzes, met u verrekend.

Al het wandtegelwerk wordt standaard zilvergrijs ingewassen en waar nodig voorzien van kitvoegen. Tevens worden de uitwendige hoeken voorzien van een kunststof tegelprofiel. Hierover kunt u afwijkende afspraken maken via de tegelleverancier. Deze afspraken en de eventuele meer- of minderkosten worden door de tegelleverancier door middel van een offerte aan u aangeboden. Na opdracht worden de kosten uit deze offerte, net als de overige koperskeuzes, met u verrekend.

Het zelf aanleveren en/of aankopen van wandtegels bij een andere leverancier is niet mogelijk tijdens de bouw. Het laten vervallen van wandtegels in het toilet en de badkamer is toegestaan. U ontvangt dan de kosten voor de aankoop en het aanbrengen van standaard wandtegels retour. Deze kosten worden via de koperskeuzelijst verrekend. Het laten vervallen van wandtegels is alleen toegestaan wanneer u in de betreffende ruimte eveneens het vloertegelwerk en het sanitair laat vervallen.

VLOERAFWERKING

Daar waar zich in de woning (standaard) geen tegelvloer bevindt, worden alle ruimten, met uitzondering van de onverwarmde bergingen en de vloer achter het knieschot, afgewerkt met een anhydrietgebonden dekvloer (niet geschuurd). De vloer van de gemetselde onverwarmde bergingen worden afgewerkt met een cementgebonden dekvloer (niet geschuurd).

De vloer van de geprefabriceerde houtskelet bergingen wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde betonnen vloerplaat.

De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

Indien u ervoor kiest om uw badkamer en toilet(ten) casco op te laten leveren, brengen wij in de gehele badkamer en toilet geen dekvloer aan. De elektrische radiator, vloerverwarming (indien van toepassing) en elektra worden aangebracht conform de verkooptekening.

Eventuele wijzigingen in de vloerverwarming kunnen, tegen meerprijs, door onze installateurs voor oplevering van de woning worden aangebracht. Als u hiervan gebruik wilt maken, dient u tijdig (dus voor de door uw kopersbegeleider gecommuniceerde deadline) een duidelijke badkamertekening met maatvoering in.

In de dekvloeren, mag niet worden geboord, gespijkerd, etc.

U dient zich te realiseren dat sommige vloerafwerkingen een nadelige uitwerking kunnen hebben op het goed functioneren en/of een goede warmteverdeling van de aanwezige vloerverwarming. De totale warmtegeleidingsweerstand (Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking mag maximaal 0,10 m² K/W bedragen. Laat u zich hierover goed informeren door de leverancier van uw vloerafwerking.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat er na het leggen van de afwerkvloer voldoende ruimte overblijft tussen de onderkant van de binnendeur en de vloer. Deze ruimte is benodigd voor de overstroom van lucht tussen verschillende ruimtes. Kiest u voor een dikkere vloer, dan moet u er rekening mee houden dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Ter plaatse van de binnendeurkozijnen van de natte ruimten (toilet(ten) en badkamer(s)) worden antracietkleurige kunststenen dorpels aangebracht. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels. Indien u ervoor kiest om uw badkamer en toilet(ten) casco op te laten leveren, brengen wij geen kunststenen dorpels aan.

VLOERTEGELWERK

In de natte ruimten (toilet en badkamer) worden keramische vloertegels aangebracht. In de douchehoek wordt het vloertegelwerk onder afschot aangebracht naar de douchegoot. Het vloertegelwerk wordt niet-strokkend met de wandtegels aangebracht.

Voor de aankoop van vloertegels heeft onze tegelleverancier een tegelpakket samengesteld, dat is opgenomen in de koop- aanneemsom. Dit tegelpakket is terug te vinden bij de downloads op de website onder de volgende naam: 'Tegelbrochure'. Het aanbrengen van afwijkende afmetingen en/of motieven kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. De eventuele meer- of minderkosten worden door de tegelleverancier door middel van een offerte aan u aangeboden. Na opdracht worden de kosten uit deze offerte, net als de overige koperskeuzes, met u verrekend.

Al het vloertegelwerk wordt standaard grijs ingewassen en waar nodig voorzien van kitvoegen. Hierover kunt u afwijkende afspraken maken via de tegelleverancier. Deze afspraken worden door de tegelleverancier door middel van een offerte aan u bevestigd c.q. aangeboden. De douchehoek wordt voorzien van een tegelvloer op afschot. Het zelf aanleveren en/of aankopen van vloertegels bij een andere leverancier is niet mogelijk. Het laten vervallen van vloertegels in het toilet en de badkamer is toegestaan. U ontvangt dan de kosten voor de aankoop en het aanbrengen van de standaard vloertegels retour. Deze kosten worden via de koperskeuzelijst verrekend. Het laten vervallen van vloertegels in de badkamer is alleen toegestaan wanneer u in deze ruimte eveneens het wandtegelwerk en het sanitair laat vervallen.

OVERIGE VOORZIENINGEN

Onder de raamkozijnen met gemetselde borstwering worden, met uitzondering van de betegelde ruimten, aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken (in een lichte kleur) toegepast. Vensterbanken kunnen in verband met het maximaal te hanteren gewicht uit twee of meer delen bestaan.

In de betegelde ruimten wordt het tegelwerk de hoek om getegeld, dus wordt het raam niet voorzien van een vensterbank. Aan de buitenzijde worden onder de buitenkozijnen met een gemetselde borstwering waterslagen toegepast. In hoofdstuk 10 zijn de waterslagen omschreven. Onder de deuren en de kozijnen die doorlopen tot op het maaiveld worden kunststenen of aluminium onderdorpels en geïsoleerde kantplanken aangebracht.

Daar waar nodig worden er dilataties in het tegel-, stuc- en spuitwerk aangebracht.

13. Beglazing en schilderwerk

BEGLAZING

Alle woningen worden voorzien van isolerende (HR++)¹ beglazing (dubbelglas) in de buitenkozijnen, indien niet in strijd met de BENG-berekening, met uitzondering van kavel 06. De beglazing bij kavel 06 wordt uitgevoerd in triple beglazing.

De houten bergingen worden voorzien van niet isolerende beglazing.

Veiligheidsglas wordt conform de geldende regels toegepast in de glasopeningen in de buitenkozijnen, ramen en buitendeuren waarvan de onderzijde van de glasopening lager is gelegen dan 85 cm boven de afgewerkte vloer en van het isolatieglas in de betreffende glasopeningen tot op de vloer.

Enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen. Onder 'Binnenkozijnen en -deuren' (hoofdstuk 10) is beschreven bij welke binnendeurkozijnen dit van toepassing is.

Conform de verkooptekeningen worden bij de volgende kavel (1 tot en met 18) glazen panelen geplaatst voor de kozijnen in verband met geluidwerende voorziening.

¹ Bij HR beglazing dient het volgende opgemerkt te worden: Er bestaat een verhoogde kans op thermische breuk onder invloed van onder andere een gedeeltelijke beschaduwing door bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers e.d., of een gedeeltelijk gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen als gevolg van het aanbrenge van binnenzonwering te dicht op het glas. Daarnaast is het mogelijk dat dit hoogwaardig isolatieglas bij koud weer condenseert aan de buitenzijde.

BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De kleur van het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. De illustraties in de brochure kunnen daar mogelijk van afwijken.

Buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde van deze onderdelen.

Doordat met watergedragen verven wordt geschilderd, kan het zijn dat de afgewerkte oppervlakte ruw blijft aanzien, c.q. aanvoelen

BINNENSCHILDERWERK

Al het in het zicht blijvende hout in de woning wordt dekkend geschilderd, met uitzondering van de volgende onderdelen.

- De trappen met toebehoren (zoals aftimmerlatten, traphekken, lepe hoeken etc.). Deze zijn fabrieksmatig gegrond (de trapkast blijft onafgewerkt);
- De aftimmerlatten rondom de kozijnen aan de binnenzijde zijn fabrieksmatig gegrond.
- De opdek (binnen)deuren en dichte panelen in de bovenlichten (bij meterkast en trapkast). Deze zijn fabrieksmatig wit afgelakt;
- De nastel-/ montage(binnendeur)kozijnen. Deze zijn eveneens fabrieksmatig wit afgelakt;
- De bruin/groene aftimmerlatten van het hellende dak;
- De overige fabrieksmatig afgelakte aftimmerlatten;
- De Cv-leidingen (voor zover in het zicht komend). Deze worden niet geschilderd.

14. Trappen en (af)-timmerwerk

De trappen en het timmerwerk worden uitgevoerd volgens onderstaande materialisatie.

- Dichte trap: fabrieksmatig gegronde vurenhouten treden, trapbomen, traphekken en MDF stootborden. De onderzijde van deze trap wordt niet geschilderd/afgewerkt.
- Open trap: fabrieksmatig gegronde vurenhouten treden, trapbomen en traphekken.
- De onderzijde van de trap wordt niet geschilderd / afgewerkt. Schroefgaten en spijkergaten blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt. Dit geldt voor zowel de open als dichte trap.
- Muurleuning rond: grenen (gemonteerd op leuningdragers).
- Aftimmerwerk trap: fabrieksmatig voorgegrond plaatmateriaal.
- De voorzetwanden en leidingschachten worden uitgevoerd in plaatmateriaal of gasbeton.
- De traphekken worden standaard uitgevoerd als spijlenhekwerk, behalve als op de verkooptekening vermeld staat 'dicht paneel'. Deze traphekken worden uitgevoerd met een dicht paneel.

De woningen worden voorzien van een dichte trap van de begane grond naar de eerste verdieping en een trapkast. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap.

De maatvoering van de trap is indicatief aangegeven. De exacte maatvoering van de trap is conform de opgave van de trapleverancier. De trapgatsparing blijft te allen tijde gelijk.

15. *Keukeninrichting*

De keuken van type De Graaf wordt uitgevoerd met een rechte wandopstelling zoals op de keukentekening van de projectleverancier staat aangegeven (de tekening is terug te vinden bij de downloads op de website onder de volgende naam: '*Keukentekening De Graaf*'), de indeling op de verkooptekeningen is ter indicatie. De wandopstelling is uitgevoerd met een hoge kast en bovenkasten. De keuken is volledig greeploos uitgevoerd en voorzien van bijbehorende apparatuur. Alle keukens worden voorzien van een werkblad, een rvs spoelbak, éénhendel mengkraan, elektrische inductie kookplaat, afzuiging met recirculatiekap, inbouw koelkast, geïntegreerde vaatwasser en een ingebouwde combimagnetron. Daarbij twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrecht) en een loze leiding ten behoeve van een eventuele boiler. U heeft keuze uit verschillende uitvoeringen fronten en bladen. Natuurlijk kunt u uw keuken aanpassen en uitbreiden al gelang uw persoonlijke wensen. Wijzigingen kunnen kosten met zich meebrengen.

De keuken van type De Hertog en De Baron worden uitgevoerd met een rechte wandopstelling zoals op de keukentekening van de projectleverancier staat aangegeven (de tekening is terug te vinden bij de downloads op de website onder de volgende naam: '*Keukentekening De Hertog en de Baron*'), de indeling op de verkooptekeningen is ter indicatie. De wandopstelling is uitgevoerd met een hoge kast en bovenkasten. De keuken is uitgevoerd met grepen en voorzien van bijbehorende apparatuur. Alle keukens worden voorzien van een werkblad, een rvs spoelbak, éénhendel mengkraan, elektrische inductie kookplaat, afzuiging met recirculatiekap, inbouw koelkast, geïntegreerde vaatwasser en een ingebouwde combimagnetron. Daarbij twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrecht) en een loze leiding ten behoeve van een eventuele boiler. U heeft keuze uit verschillende uitvoeringen fronten en bladen. Natuurlijk kunt u uw keuken aanpassen en uitbreiden al gelang uw persoonlijke wensen. Wijzigingen kunnen kosten met zich meebrengen.

16. *Waterinstallatie*

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot water zijn in de (koop-) aanneemsom begrepen.

WATERLEIDINGEN

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die geplaatst wordt in de meterruimte. De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende (koudwater)tappunten worden aangesloten:

- Indien u heeft gekozen voor een keuken via de projectleverancier die voor oplevering wordt geplaatst, dan wordt het aansluitpunt voor de gootsteenkraan in de keuken afgemonteerd, zoals op de keukentekening is aangegeven;
- Indien u heeft gekozen voor een keuken die na oplevering wordt geplaatst, dan wordt het aansluitpunt voor de gootsteenkraan afgedopt, zoals op de keukentekening is aangegeven. Ten behoeve van een eventueel aansluitpunt voor een vaatwasser wordt de koudwaterleiding nabij het aansluitpunt voor de gootsteenkraan in de keuken voorzien van een afgedopt T-stuk;
- De closetcombinatie in de toiletruimte op de begane grond;
- De closetcombinatie in het toilet op de verdieping of in de badruimte (indien van toepassing, zoals aangegeven op tekening);
- De fonteincombinatie in de toiletruimte op de begane grond;
- De wastafel in de badruimte;
- De douchemengkraan in de badruimte;
- De binnenunit van de warmtepomp;
- De wasmachinekraan met beluchter en terugslagklep ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.

Het warm tapwater is afkomstig van de voorraadboiler. De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- Indien u heeft gekozen voor een keuken voor oplevering via de projectleverancier dan wordt het aansluitpunt voor de gootsteenkraan in de keuken afgemonteerd, zoals op de keukentekening is aangegeven;
- Indien u heeft gekozen voor een keuken na oplevering dan wordt het aansluitpunt voor de gootsteenkraan afgedopt, zoals op de keukentekening is aangegeven;
- De wastafel in de badruimte;
- De douchemengkraan in de badruimte.

VOORRAADBOILER

De maximale voorraad van de boiler van 180 liter bedraagt 270 liter van 40 graden gemengd water. Dit wil zeggen dat bij een gemiddelde douchekop van 10 liter maximaal 27 minuten continu gedoucht kan worden. Daarna bedraagt de opwarmtijd circa 90 minuten voordat de boiler dit weer kan leveren.

Het is optioneel mogelijk om een bad en een grotere boiler te kiezen in deze woningen. Als u dit wilt, verzoeken wij u om dit te bespreken met uw kopersbegeleider.

17. *Sanitair*

Het navolgende standaard sanitair (kleur wit) wordt geleverd en gemonteerd in het toilet op de begane grond:

- Closetcombinatie bestaande uit een closetpot, spoelreservoir met spoelonderbreker en een kunststof closetzitting met deksel. De closetcombinatie wordt uitgevoerd als een zogenaamd vrijhangend closet met of zonder plateau (zoals aangegeven op tekening), oftewel wandcloset met bijpassend inbouwreservoir;
- Fonteincombinatie bestaande uit een fonteinwastafel met een fonteinkraantje.

Het navolgende standaard sanitair (kleur wit) wordt geleverd en gemonteerd in de badruimte:

- Wastafelcombinatie bestaande uit een wastafel en een mengkraan, waarboven een planchet en spiegel (afmeting 40x57 cm) worden gemonteerd;
- Douchecombinatie bestaande uit een douchemengkraan met handdouche, bevestigd op een verchromde glijstang en een douchegoot;
- Closetcombinatie in de toilet(ten) en/of de badruimte, bestaande uit een closetpot, spoelreservoir met spoelonderbreker en een kunststof closetzitting met deksel. De closetcombinatie wordt uitgevoerd als een zogenaamd vrijhangend closet met of zonder plateau (zoals aangegeven op tekening), oftewel wandcloset met bijpassend inbouwreservoir.

In de badkamer wordt standaard géén spatwand geplaatst voor de douche. Via onze projectleverancier kan hiervoor worden gekozen.

Er is een standaard sanitairpakket opgenomen ter waarde van de stelpost. Dit sanitair is terug te vinden bij de downloads op de website onder de volgende naam: '*Sanitairbrochure*'. Bij de projectleverancier bestaat de mogelijkheid om dit standaard sanitair aan te passen naar uw eigen wensen. De eventuele meer- of minderkosten van het uitgekozen sanitair en de eventueel benodigde aanpassing en/of uitbreiding van het standaard leidingwerk worden door de sanitairleverancier door middel van een offerte aan u aangeboden. Na opdracht worden de kosten uit deze offerte, net als de overige koperskeuzes, met u verrekend.

Het laten vervallen van het genoemde sanitair is eveneens toegestaan. U ontvangt dan het stelpostbedrag retour. Dit wordt via de koperskeuzelijst verrekend. Het laten vervallen van het sanitair is alleen toegestaan wanneer u in de betreffende ruimte eveneens het wand- en vloertegelwerk laat vervallen. Het standaard leidingwerk wordt dan op de standaardposities afgedopt aangebracht. De elektrische radiator en vloerverwarming in de badkamer blijven behouden en worden op de standaard posities aangebracht.

18. *Verwarmingsinstallatie*

VERWARMING

De centrale verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond, eerste en tweede verdieping uitgevoerd als een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem dat kan verwarmen en koelen. Koeling is mogelijk in alle ruimtes met uitzondering van de badkamer. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. De

koeling betreft topkoeling. Met deze koeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd.

De vloerverwarming wordt aangebracht in de dekvloer. In de entree, overloop en toiletruimte(s) wordt de vloerverwarming, voor zover aanwezig, doorgelust vanuit een aangrenzende verblijfsruimte. De temperatuur is in deze ruimten niet separaat regelbaar.

De vloerverwarming in de badkamer gaat altijd aan als een andere ruimte in de woning verwarmd wordt. De vloerverwarming in de badkamer is niet separaat regelbaar. Om aan de normtemperatuur te voldoen, wordt de badkamer ook uitgerust met een elektrische radiator. De elektrische radiator is wel separaat regelbaar.

In de meterkast en technische ruimte wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Per bouwlaag is maximaal één cv-verdeler (voor vloerverwarming) aanwezig op de positie zoals aangegeven op de verkooptekening. De cv-verdeler(s) worden voorzien van een omkasting, met uitzondering van de cv-verdeler(s) in de trapkast, technische ruimte en onbenoemde ruimte.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een bedrade ruimtethermostaat in de woonkamer, slaapkamers en zolder (verblijfsruimte). De temperatuur kan door middel van een Master/Master-regeling in ieder van deze ruimtes afzonderlijk worden geregeld.

De installatie bestaat uit een lucht- /waterwarmtepomp met een binnen- en een buitenunit. De binnenunit wordt in de technische ruimte geplaatst, in of nabij de zone zoals aangegeven op de verkooptekening. De positie van de buitenunit is indicatief aangegeven op de situatie- en/ of verkooptekening. De buitenunit heeft voldoende vrije ruimte nodig om lucht op te kunnen nemen en uit te kunnen blazen. De exacte positie van deze apparatuur wordt nader bepaald door de installateur en kan mogelijk afwijken van de situatie- en verkooptekening.

De buitenunit produceert geluid. In veel dagelijkse situaties zal het geluid van de warmtepomp veelal wegvallen in het omgevingsgeluid en nauwelijks worden opgemerkt.

ALGEMEEN

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen. Onderstaande temperaturen kunnen onder bepaalde buitencondities worden gehaald bij een gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten en bij gesloten ramen.

- Verblijfsruimten begane grond: 22°C;
- Verblijfsruimten verdiepingen: 22°C;
- Verkeersruimten (begane grond en verdiepingen): 18°C;
- Toiletruimte: 18°C;
- Technische ruimte : 15°C ;
- Badkamer: 22°C;
- Zolder (onbenoemde ruimte): 18°C.

De ontwerpcondities van de vloerverwarmingsinstallatie zijn gebaseerd op een nachtverlaging van 1 à 2 graden Celsius in de winterperiode (wij adviseren u echter geen nachtverlaging toe te passen).

Daar waar de woning van vloerverwarming wordt voorzien, is het van belang dat u hiermee rekening houdt bij de keuze van uw vloerafwerking. De totale warmtegeleidingsweerstand (Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking mag maximaal 0,10 m² K/W bedragen. Niet alle materialen kunnen zonder meer worden toegepast. In de dekvloeren mag in verband met de aanwezige vloerverwarming niet worden geboord, gespijkerd, etc.

De afmetingen van de elektrische radiator(en) op de verkooptekening zijn indicatieve afmetingen. De exacte maatvoering wordt bepaald aan de hand van de transmissieberekening.

19. Ventilatievoorzieningen en ventilatie-afvoerkanalen

VENTILATIE

De woning wordt geventileerd door middel van een WTW (warmteterugwin)- installatie. Dit is een gesloten systeem. Er komen geen gevelroosters in de buitenkozijnen.

De toevoer en afvoer van lucht wordt geregeld door middel van toe- en afvoerventielen die worden aangesloten op een ventilatorunit. De toevoerventielen bevinden zich in alle verblijfsruimten, zoals de woonkamer en slaapkamers. De afvoerventielen bevinden zich in de badruimte(s), toiletruimte(s) en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.

Via deze afvoerventielen wordt de "vuile" lucht uit de woning afgezogen en langs de warmtewisselaar in de WTW-unit naar buiten geleid. De "schone" inkomende lucht van buiten wordt eveneens langs de warmtewisselaar geleid en wordt hier opgewarmd, waarna deze warme lucht via de toevoerventielen in de woning wordt geblazen. Beide luchtstromen (schoon en vuil) zijn van elkaar gescheiden en komen in de woning tijdens dit proces niet in contact met elkaar. De ventilatorunit is uitgerust met filters om de aangezogen buitenlucht te filteren. Deze filters dienen periodiek te worden vervangen. Bij de oplevering ontvangt u informatie over het vervangen van deze filters.

De woonkamer/keuken wordt voorzien van een 3-standen schakelaar, met deze bediening kan handmatig worden ingesteld op welke stand de lucht wordt afgezogen. In de badkamer wordt een bedieningsschakelaar geplaatst.

ALGEMEEN

De positie van de ventilatorunit en de positie van de toe- en afvoerventielen zijn (indicatief) aangegeven op de verkooptekening. De exacte positie wordt bepaald aan de hand van de technische uitwerking van de verdiepingsvloer. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat het afvoerventiel in de badkamer op een andere positie wordt geplaatst dan op de verkooptekening is aangegeven. Het exacte aantal toe- en afvoerventielen wordt bepaald aan de hand van de ventilatieberekening. Het leidingwerk in de technische ruimte, zolder en trapkast (indien van toepassing) blijft in het zicht. Het leidingwerk is indicatief aangegeven op de verkooptekening.

De ruimte tussen de onderkant van de binnendeur en de vloer moet voldoende hoog blijven. Deze ruimte is benodigd voor de overstrom van lucht tussen verschillende ruimtes.

In de keuken wordt een recirculatie afzuigkap geadviseerd (voorzien van een koolstoffilter). In verband met het toegepaste ventilatiesysteem is een afzuigkap met motor op een geveldoorvoer naar buiten niet toegestaan. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- Het WTW-systeem (indien van toepassing) werkt mogelijk niet meer naar behoren omdat er lucht van buiten kan worden aangezogen.
- Een extra opening in de buitengevel kan invloed hebben op de energieprestatie eisen. Er kan dan niet meer worden gegarandeerd dat aan deze eisen wordt voldaan.
- De luchtdichtheid van de woning kan niet worden gegarandeerd vanwege de extra opening in de buitengevel.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen.

- Meterruimte: spleet onder de deur en een rooster/spleet in het bovenpaneel.

20. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra zijn tot de oplevering in de koop-/aanneemsom begrepen. De koper is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van de energiecontracten met ingang van de opleveringsdatum.

De woningen worden standaard voorzien van een 3 x 25 ampère huisaansluiting. De actuele netwerkkosten zijn te vinden op de site van de netbeheerder.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte en verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De hoogte van de schakelaars en schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos is circa 105 cm. ten opzichte van het peil van de afgewerkte vloer. De hoogte van de wandcontactdozen is circa 30 cm. ten opzichte van het peil van de afgewerkte vloer. Hiervan kan ten

behoefte van de aansluitpunten voor de technische installaties, keukenopstelling, wandcontactdozen die gecombineerd zijn met een schakelaar, schakelaars en wandcontactdozen ter plaatse van trapleuning, wasmachine en condensdroger worden afgeweken. De loze leidingen t.b.v. televisie, data of telefonie bevinden zich op een hoogte van circa 30 cm. ten opzichte van het peil van de afgewerkte vloer. De thermostaat en de bediening van de WTW-/MV-installatie bevinden zich op een hoogte van circa 150 cm. ten opzichte van het peil van de afgewerkte vloer.

De wasmachine en condensdroger worden beide op een aparte groep aangesloten.

De aansluitpunten en loze leidingen per ruimte zijn op de verkooptekening aangegeven. De woning wordt tevens voorzien van de benodigde rookmelders. Deze worden geheel volgens de voorschriften aangesloten op de elektrische installatie. De indicatieve positie hiervan is op de verkooptekening weergegeven. Na oplevering ontvangt u een revisietekening waarop de (standaard)installatie is afgebeeld.

De aansluitpunten van de technische installatie zijn niet aangegeven op de verkooptekening. De positie wordt bepaald door de installateur.

De aansluitpunten, loze leidingen en perilex-wandcontactdoos van de keuken zijn aangegeven op de keukentekening. De perilex-wandcontactdoos is een 2x230V/16A-aansluiting ten behoeve van een inductiekookplaat. Deze aansluiting is geschikt voor een vermogen van maximaal 7,2 kW.

De aansluitpunten ten behoeve van de cv-verdelers (voor de vloerverwarming) zijn niet aangegeven op de verkooptekening. Deze worden bepaald door de installateur.

Ter plaatse van de voordeur en berging, zoals aangegeven op de verkooptekening, worden buitenlampen aangebracht. Ter plaatse van de achterdeur wordt een wandlichtpunt gerealiseerd.

Om de brandgangen te verlichten, worden verschillende kavels voorzien van een buitenlamp op de gevel van de berging of in de tuin, zoals aangegeven op de situatie- en/ of verkooptekening.

De overige tussen- en achterpaden worden verlicht met buitenlampen die op de houten bergingen worden aangebracht.

Het stroomverbruik van alle aangebrachte buitenlampen is voor rekening van de bewoners en dient door hen in stand gehouden en onderhouden te worden.

In de woning worden geen armaturen of lampen aangebracht.

Ter plaatse van de op de verkooptekening aangegeven cv-verdelers (voor de vloerverwarming) wordt, indien noodzakelijk, een elektrisch aansluitpunt aangebracht en voorzien van een bedrade buisleiding naar de ruimtethermostaat. Een en ander zoals vermeld in hoofdstuk 18.

De gehele elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften zoals geformuleerd in NEN1010 en NEN2555.

ZWAKSTROOMINSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een huisbelinstallatie bestaande uit een trafo en deurschel tegen de meterkast en een bedrukker nabij de woningtoegangsdeur.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

Op de verkooptekening staan de posities voor de loze aansluitpunten t.b.v. televisie, data en telefonie aangegeven. Het bedraden en afmonteren van deze loze leidingen kan in opdracht worden gegeven via koperskeuzes.

ZONNEPANELEN

De woningen worden voorzien van zwarte pv-panelen (zonnepanelen). De aantallen worden bepaald op basis van de energieberekening. De posities zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven. De precieze posities zijn afhankelijk van de verdeling van de dakpannen en kunnen derhalve enigszins afwijken van de verkooptekening. Dit kan afwijken van de illustraties in de verkoopbrochure.

De omvormer(s) komen in de technische ruimte. Afhankelijk van het aantal pv-panelen zijn er mogelijk meerdere omvormers benodigd. De exacte positie wordt nader bepaald door de installateur.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonuren en schoonhouden van de panelen.

21. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken vóór de officiële oplevering van uw woning wordt u door de aannemer schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Tevens wordt u uitgenodigd voor een voorschouw die circa 2 weken vóór de officiële oplevering van de woning plaatsvindt conform het opleverprotocol van Hoedemakers Bouw BV. U heeft dan de mogelijkheid om eventuele onvolkomenheden kenbaar te maken vóór de oplevering. Op die manier heeft de aannemer nog enkele dagen de tijd om eventuele gebreken (indien mogelijk) vóór de oplevering op te lossen.

Tijdens de officiële oplevering inspecteert u de woning samen met een vertegenwoordiger van de aannemer. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De aannemer dient er zorg voor te dragen dat de tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 15 werkbare werkdagen worden verholpen.

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden 'nieuwbouwschoon' opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Er wordt geen (extra) zwarte grond in de tuinen aangebracht. De huidige grond (voornamelijk bestaande uit opgehoogd zand/grond) wordt alleen uitgevlakt in de tuinen.

Bij de oplevering ontvangt u een USB-stick met daarop onder andere een lijst van de toegepaste materialen, kleuren en revisietekeningen.

Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan (laatste termijn + eventueel verrekening koperskeuzes), ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

22. Enkele aandachtspunten van Woningborg

STELPOSTEN

In deze technische omschrijving zijn stelposten opgenomen. Deze bedragen zijn inclusief:

- het (thans geldende) BTW tarief (21%);
- aannemersprovisie en winst + risico.

De exacte namen van leveranciers en nadere verrekening van de stelposten worden opgenomen in de koperskeuzelijst die u direct na aankoop van de woning ontvangt.

VOORSCHOUW/OPLEVERING

Bij de oplevering van de woning dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u signaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden. Let met name op beschadiging van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

GARANTIE OP TECHNISCHE GEBREKEN NA OPLEVERING

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de 'Woningborg Garantie en waarborgregeling 2021'. Ook is in deze brochure een standaard formulier opgenomen voor een 'verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken'. Voor de Bouwgarantieverzekering wordt verwezen naar de verzekeringsvoorwaarden en de polis.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht moet schriftelijk ingediend worden bij de ondernemer en er moet een kopie naar Woningborg gezonden worden;

- Er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt (€ 150,- inclusief BTW);
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, behalve als er sprake is van een noodsituatie.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen die in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

WERKZAAMHEDEN DIRECT NA OPLEVERING

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Daarom is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de, meer dan normale, verkleuring van het spuitwerk door uittredend bouwvocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Meestal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

KRIMP

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er, met name bij de aansluitnaden, krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Let erop dat bij het laten leggen van tegelvloeren de juiste lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij vloerinsnoeringen. Dilataties worden aangebracht ter voorkoming van krimpscheuren, echter garandeert dit niet dat er geen krimpscheuren kunnen ontstaan.

VERZEKERING

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen inboedel-, brand- en stormschade.

BEGLAZING

De beglazingskit vraagt onderhoud omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen en/of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud dient u de kit toe te passen zoals in de revisiemap door de ondernemer zal worden voorgeschreven.

SCHILDERWERK

Alle houten kozijnen, ramen, deuren en geveltimmerwerken worden fabrieksmatig afgelakt conform deze technische omschrijving.

C. AFWERKSTAAT

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

Woningen:

<i>Ruimtebenaming</i>	<i>Vloer</i>	<i>Wand</i>	<i>Plafond</i>
Entree hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Trapkast	Dekvloer	Behangklaar	Grondverf (trap)
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels tot 1,20m daar boven spuitwerk	Spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk
Zolder	Dekvloer	Behangklaar	Dakplaat
Technische ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Dakplaat
Buitenberging (hout)	Beton	Hout	Hout
Buitenberging (aangebouwd)	Dekvloer	Behangklaar	Beton

D. KLEURENSTAAT*exterieur*

<i>Onderdeel</i>	<i>Materiaal/type</i>	<i>Kleur</i>
Gevels		
Metselwerk	Waalformaat	Rood genuanceerd
Voegwerk	Mortel	Grijs
Houten geveldelen	Gradwood systeem Awood	Thermo A-Essen
Hekwerken	Staal	Wit (RAL 9010)
Lateien (zichtwerk)	Staal, poedercoat	Koperbruin (RAL 8004)
Raamkader	Beton	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Wit (RAL 9010)
Kader t.b.v. geluid	Metaglas Silent Air	Grijs
Berging hout	Rabatdelen hout	Gewolmaniseerd hout
Berging hout (kavel 1)	Gradwood systeem Awood	Thermo A-Essen
Kozijnen		
Buitenkozijnen	Hout	Wit (RAL 9010)
Buitenkozijnen bij houten geveldelen	Hout	Ombergrijs (RAL 7022)
Buitenkozijnen achter metselwerk	Kunststof	Wit (RAL 9010)
Voordeuren (kavels 1 t/m 18)	Kegro 9163	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Voordeuren (kavels 40 t/m 46)	Kegro 9163	Ombergrijs (RAL 7022)
Achterdeuren / tuindeuren / deuren bergingen aangebouwd	Hout	Wit (RAL 9010)
Onderdorpels deuren / kozijnen tot maaiveld	Kunststeen	Antraciet
Beglazings- en aanslagprofielen	Aluminium	Blank geanodiseerd
Kanteldeur (aangebouwde berging)	Staal	Ombergrijs (RAL 7022)
Daken		
Dakpannen	Alegra 12 o.g.	Antraciet/grijs
PV-panelen		Zwart
Dakramen	Velux	Ombergrijs (RAL 7022)
Dakbedekking platte daken	Bitumineus	Grijs / antraciet
Daktrim platte daken aangebouwde berging	Zink	Naturel
Daktrim berging hout	Aluminium	Blank
Daktrim berging hout (kavel 1)	Zink	Naturel
Dakrand topgevels	Zink	Naturel
Dakgoten	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoer zichtwerk	Zink	Naturel
Opties		
Dakrand dakkapel (optie)	Plaatmateriaal	Ombergrijs (RAL 7022)
Voorkant/zijwangen dakkapel (optie)	Plaatmateriaal	Ombergrijs (RAL 7022)
Kozijnen dakkapel (optie)	Hout	Ombergrijs (RAL 7022)

Helaas is het niet mogelijk om in het ontwerpstadium alle kleuren definitief te bepalen. De genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect nader op elkaar afgestemd. Alle genoemde kleuren zijn onder voorbehoud goedkeuring gemeente en de bouwdirectie.

interieur

<i>Onderdeel</i>	<i>Materiaal</i>	<i>Kleur</i>
In woningen		
Binnenkozijnen	Staal	Kristalwit (ca. RAL 9010)
Binnendeuren	Honingraat	Kristalwit (ca. RAL 9010)
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit (RAL 9010)
Radiatoren	Metaal	Wit (RAL 9010)
Dorpels	Kunststeen	Antraciet