

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

8 woningen 'Natuurhuis'

Heeze

09-12-2024



Inhoud

Algemene informatie	3
Aankoopprocedure	6
Beschrijving van het werk	11
Afwerkstaat per vertrek	18
Kleur- en materiaalstaat	19
Bijzonderheden	20
Slotbepalingen	22

Algemene informatie

Het kopen van een woning blijft leuk en spannend en het is verstandig u goed te laten informeren.

U koopt de grond (kavel) van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V., hierna te noemen: **“Ontwikkelaar”**. Met het ondertekenen van een koopovereenkomst sluiten koper en Ontwikkelaar een (voorwaardelijke) overeenkomst voor de aankoop van de grond.

Op het aangekochte kavel zal een woning gerealiseerd worden door Bouwbedrijf Gebrs. van Herpen B.V., hierna te noemen: **“Ondernemer”**. Met het ondertekenen van een aannemingsovereenkomst sluiten koper en Ondernemer een (voorwaardelijke) overeenkomst voor de (nog te bouwen) woning.

Dit document bevat naast algemene informatie over de koop van de woning, ook een uitgebreide omschrijving van de bouwkundige opbouw, de afwerking van en de gebruikte installaties in de woning. Deze omschrijving van de afwerking en opbouw geeft een duidelijk beeld van hoe de woning aan u zal worden opgeleverd.

De makelaar kan u alles vertellen over de contractstukken, de spelregels, procedures en voorwaarden die met de koop gemoeid zijn. Hieronder staan alvast enkele van die belangrijke zaken.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De woning wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen “Woningborg”).

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

WONINGBORG: GEEFT U MEER ZEKERHEID

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de

tekeningen en Technische Omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen u als koper en ons als ondernemer.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U ALS KOPER?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit in algemene zin voor u o.a. het volgende:

- gaat uw ondernemer 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 ondernemer garandeert 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 garantieverplichting van de ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- de ondernemer die bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje ‘Woningborg Garantie- en Waarborgregeling’. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen. Het Woningborg-certificaat wordt u door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de overeenkomst is getekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door de ondernemer of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

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

Zo vallen de door de ondernemer evt. aan te brengen erfafscheidingen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Ook de complete keukeninrichting valt niet onder de woningborggarantie **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 u als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

UITVOERINGSDUUR

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

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

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

NUTSVOORZIENINGEN

De woningen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en zijn tevens voorzien van loze leidingen (conform elektra tekening) gebruiken voor data, TV en/of telefoon.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, TV en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

DUURZAME HOUTWINNING

Het hout dat wordt toegepast binnen het project is duurzaam gewonnen uit de natuur. Het is voorzien van een FSC-, PEFC- of STIP-keurmerk. Dit zijn een keurmerken voor hout waaraan strenge eisen zijn gesteld betreffende duurzaamheid.

TEKENINGEN

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

MAATVOERING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wij adviseren u bij het inrichten van uw woning de maten, na oplevering, ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

SITUATIESCHETS

De situatieschets is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van de bouwkavels in het bouwplan. De schaal van de situatietekening is niet bindend. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar. Na oplevering stelt het Kadaster, na inmeting, de juiste maten vast.

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

AANDACHTSPUNTEN

- Waar benamingen van woningtypes worden gebruikt, worden ook de gespiegelde uitvoering bedoeld.
- De volgorde bij de uitvoering wordt in nader overleg met o.a. gemeente bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.
- De verkoper en de ondernemer behouden zich het recht voor het bouwproject gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te verhuuren of te herontwikkelen

- In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van voorzieningen die trekkrachten op de gevel uitoefenen, zoals bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units e.d. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan de gevel optreden. Op schade aan de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van voorzieningen waarbij de gevel op trek wordt belast, wordt geen garantie gegeven.

Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van de woning.

Nadat de overeenkomsten door beide partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie.

Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig. Door middel van een gesprek kan uw hypotheekadviseur u hierover uitgebreid informeren en informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de (bouw-) rente over de evt. vervallen, maar nog niet betaalde termijnen, tot aan de transportdatum, alsmede de rente over de grondkosten.

VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

PRIJSWIJZIGINGEN

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend, tenzij anders overeengekomen in de aannemingsovereenkomst

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil

zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborg;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- overdrachtsbelasting in geval van grond
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet voor de aansluitkosten en/of entreegelden van evt. data, TV en telefoon).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

SCHOONMAKEN

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

WET KWALITEITSBORGING

Vanaf 1 januari 2024 is de nieuwe wetgeving van kracht geworden waarin is bepaald dat de Ondernemer een compleet opleverdossier dient over te dragen aan u als koper.

In afwijking van het bepaalde in artikel 7:757a BW zal het opleverdossier bestaan uit de volgende informatie:

- (revisie)tekening van de woning (verkooptekening) inclusief eventuele opties;
- Een beschrijving van de toegepaste materialen;
- Handleiding van de toegepaste installaties;
- Revisietekeningen van de installaties (elektra (incl. PV-panelen, indien van toepassing), water riolering, verwarming, ventilatie)

De ondernemer zal bij oplevering een gebruikershandleiding ter beschikking stellen, inclusief gegevens en bescheiden voor gebruik en onderhoud van de woning.

5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer heeft een bankgarantie gesteld, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens woning. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom. Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, behoeft 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. De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld.

Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

ENERGIELEVERING

De ondernemer zal bij de beheerder van het elektranet vóór oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij oplevering van uw woning beschikbaar is. U dient echter zelf een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar keuze. Indien dit niet tijdig gebeurt, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

TERUG LEVEREN VAN OPGEWekte ENERGIE

De mogelijkheid tot het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net is afhankelijk van onder andere, maar niet beperkt tot, de medewerking van de netbeheerder en/of de beschikbare capaciteit van het (elektriciteit)net. Het wel of niet kunnen terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net bevindt zich volledig buiten de macht en/of invloedssfeer van de ondernemer. De ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de (on)mogelijkheid van het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net en/of de (financiële) gevolgen daarvan.

UITLEZEN GEGEVENS WARMTEPOMP EN/OF PV-INSTALLATIE

De leverancier van de warmtepomp en/of de PV-installatie verlangt in het kader van de fabrieksgarantie dat de warmtepomp en/of de PV-installatie gedurende de looptijd van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van 2 jaar en 3 maanden na oplevering van de woning (al dan niet op afstand), met in achtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, (op afstand) kan worden uitgelezen en dat bij het niet (meer) kunnen uitlezen van deze gegevens de fabrieksgarantie komt te vervallen.

ENERGIEPRESTATIE

De woning wordt bij oplevering voorzien van een energielabel. De woning is nul op de meter en daarmee zeer energie zuinig.

BOUWVOCHT

Uw woning bevat tot geruime tijd na oplevering veel bouwvocht. Het is dan ook 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 beperkt door uittredend bouwvocht. U dient er rekening mee te houden dat droging altijd leidt tot krimp (en dus scheurvorming) van de toegepaste bouwmaterialen. Ook het direct na oplevering aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kan tot vervelende schades leiden aan de aangebrachte afwerkingen, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen, alsmede

in de dekvloer als gevolg van droging en verharding in een geruime tijd na oplevering. U dient bovengaande aspecten goed te bespreken met de leverancier van uw vloer- en wandafwerking.

Daarnaast is het van belang dat eventuele woninginrichting (meubels, kasten, etc.) de eerste periode voldoende afstand behoudt tot de wanden zodat het vocht ook hierbij niet opgesloten worden met alle gevolgen van dien.

MEER- EN MINDERWERK

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Hiertoe wordt u een kopersbegeleider toegewezen vanuit onze onderneming. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

Optielijsten – Woning Op Maat.

Zoveel mensen zoveel wensen. Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw woning uit te breiden of te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw woning, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk.

Uw kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouw.

Voorafgaand aan de koop kunt u op de optielijst zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning aan uw individuele wensen aan te passen. Doordat deze opties voor u al geprijsd zijn, heeft u al voor de aankoop inzicht in de totale prijs van uw droomwoning op maat.

Sanitair en Tegels

Wij wijzen je erop dat de woning, ongeacht wijzigingen, te allen tijde wordt voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kun je een afspraak maken met een door de ondernemer nader te bepalen showroom. Zij kunnen, indien je wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

Keuken

De woningen worden standaard voorzien met een Circo keuken, de circulaire keuken van Bruynzeel Keukens. De waarde van deze keuken kan alleen uitgegeven worden aan een Circo keuken van Bruynzeel Keukens en is niet inwisselbaar voor contanten.

De keuken wordt na oplevering van uw woning geplaatst.

In de keuken is het volgende apparaat opgenomen:

- Inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- Koel-/vriescombinatie;
- Combi-stoomoven;
- Vaatwasmachine;
- Kweeklade om je eigen planten te kweken in de keuken.

De keukens zijn uitgerust met een Centotop aanrechtblad, een composiet aanrechtblad gemaakt van gerecyclede petflessen. In het aanrechtblad is een rvs spoelbak met een mengkraan en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging opgenomen.

Zie voor meer informatie de aparte keukenspecificatie.

De installatievoorzieningen worden aangebracht conform verkoopcontracttekening 0-tekening van Bruynzeel Keukens.

De keuken wordt rechtstreeks door de kopers afgenomen bij Bruynzeel Keukens. De ondernemer is hier op geen enkele wijze partij in. De keuken valt ook niet onder de Woningborg garantieregeling.

Indien de keuken niet bij Bruynzeel Keukens afgenomen wordt, ontvangt de koper hiervoor geen terug-gave van waarde in contanten.

Bruynzeel Keukens maakt zelf afspraken met de kopers. Eventuele gevolgen voor leidingwerk worden afgestemd met de ondernemer en tegen meer- of minderwerk verrekend.

Overige Wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken tijdens het persoonlijk gesprek met de betreffende kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling uw eventuele afwijkende woonwensen tijdig voor aankoop te communiceren.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels zijn op voorhand m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Als gevolg van koperswensen heeft de ondernemer het recht tot verlenging van de bouwtijd.
- Meer- en minderwerken dienen schriftelijk goedgekeurd te worden.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.
- Het combineren van verschillende ruwbouwopties kan consequenties hebben voor de energieprestatie van uw woning. De gekozen ruwbouw-optie-combinatie wordt na de initiële keuze van

de koper onderzocht voor wat betreft de invloed ervan op de energieprestatie van de woning. Bij een combinatie van verschillende ruwbouwopties kan het voorkomen dat, afhankelijk van het resultaat er bouwkundige en financiële consequenties zijn of dat een bepaalde combinatie niet mogelijk is. Nadat uw specifieke woonwensen bekend zijn zal dit nader worden onderzocht en zullen de uitkomsten met u worden besproken voordat de ruwbouwopties definitief worden vastgelegd.

Beschrijving van het werk

PEIL VAN DE WONING

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer in de woning. De exacte maat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.

GRONDWERK

- Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels e.d. wordt het nodige grondwerk verricht.
- Het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt geëgaliseerd en de bovenste 300(mm. wordt vrij van obstakels opgeleverd.
- De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond. Aangezien het opgebrachte grond is dient u er rekening mee houden dat de grond kan inklinken.
- T.p.v. de erfgrenzen wordt, indien nodig, een talud aangebracht om de hoogteverschillen met de aangrenzende percelen op te vangen.

RIOLERINGSWERK

- De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente en bestaat uit kunststof leidingen en voorzien van ontstopmogelijkheden.
- Afvoer van hemelwater wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente c.q. conform gemeentelijke eisen.
- De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.
- De riolering (zowel vuil als schoon water) wordt aangebracht tot aan de erfgrens en daar aangesloten op een door de gemeente aan te bieden uitlegger op het hoofd riool.
- De hwa van de tuinberging wordt niet aangesloten op de riolering, deze loost in de tuin.
- De aanleg- en aansluitkosten op het hoofdriool van de gemeente zijn bij de koopsom inbegrepen.
- In de technische ruimte, zolder en de meterkast kunnen eventueel leidingen c.q. kanalen opbouw worden toegepast. Deze worden niet nader weg- gewerkt en/of geschilderd.

BESTRATING

Bestratingen blijven buiten deze technische omschrijving en zijn voor rekening van de koper.

ERFAFSCHIEDINGEN

De hoekpunten van het perceel worden aangegeven d.m.v. houten paaltjes.

De volgende erfafscheidingen worden conform de op situatietekening aangegeven positie in het plan aangebracht:

- Beukenhaag, hoogte circa 600 mm hoog. De aanplant van de haag zal seizoensgebonden plaatsvinden;
- een erfafscheiding van circa 1.800 mm hoog, bestaande uit een metalen gaashekwerk waartegen een klimplant zoals hederas wordt geplant.

Indien het bij de oplevering van uw woning geen 'plantseizoen' is, worden de haag en klimplanten op een later moment aangebracht. Dit kan niet gezien worden als opleverpunt en u dient hiermee rekening te houden bij uw tuinontwerp- en aanleg.

Afscheidingen tussen de tuinen van de woningen onderling zijn niet voorzien.

TUINBERGING

In de achtertuin van de woning wordt volgens de situatietekening een prefab houten tuinberging geplaatst bestaande uit houten stijlen en regels van geïmpregneerd hout (rabatdelen) en wordt aan de buitenzijde afgewerkt met geïmpregneerde afgewerkte rabatdelen conform de kleur- en materiaalstaat. De vloer bestaat uit een prefab betonplaat (onafgewerkt). Het dak van houten plaatmateriaal wordt afgewerkt met sedum en voorzien van een blank aluminium daktrim. De hemelwaterafvoer van de berging is van pvc en niet aangesloten op het riool, deze loost in de tuin. De berging wordt aan de binnenzijde voorzien van een lichtpunt op enkelpolige schakelaar en een enkele wandcontactdoos.

De berging wordt enkelschalig uitgevoerd. Dat houdt in dat de wanden regenwerend zijn maar niet waterdicht. Het kan dus zijn dat (regen)water aan de binnenzijde van de berging naar beneden loopt. Dit is echter inherent aan het product. Het dak van de berging is wel waterdicht.

FUNDERING

De woning wordt gefundeerd op palen conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

VLOEREN

- De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde betonvloer conform de berekeningen van de constructeur. (Rc- waarde conform geldende regelgeving)
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een houten balklaag voorzien van plaatmateriaal aan de bovenzijde conform de berekeningen van de

constructeur. Daarop wordt de vloerverwarming aangebracht in een cementdekvloer.

- Alle houten vloeren, m.u.v. de meterkast en de sanitaire ruimtes met vloertegels, worden afgewerkt met een cementdekvloer.
- De vloer van de badkamer ligt ca. 20mm hoger dan de overige verdiepingsvloer i.v.m. leidingwerk dat aangebracht dient te worden.
- De woning is deels voorzien van een kruipruimte.

BUITEN- EN BINNENMUREN

Buitenwanden

- De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat. De houten delen worden zogenaamd vallend aangebracht, dat wil zeggen dat de houten delen ongelijk van lengte zijn en dus kunnen verspringen t.o.v. elkaar.
- De voorgevel van de 1^{ste} verdieping wordt uitgevoerd als groengevel met diverse soorten klimplanten. De groengevel behoeft structureel onderhoud dat verder toegelicht wordt in de onderhoudsbrochure die bij oplevering verstrekt wordt.
- De zijgevels van de hoekwoningen worden gedeeltelijk voorbereid voor het door de bewoners zelf aan te brengen klimplanten. Eventuele klimplanten en/of montage gaas zijn niet in de aanneemsom opgenomen.
- De hoofddragstructuur worden uitgevoerd in geprefabriceerde strogevels en houtskeletbouw woningscheidende- en dragende binnenwanden met biobased isolatiemateriaal. (Rc-waarde gevels conform geldende regelgeving)
- De geprefabriceerde strogevels worden luchtdicht en damp open uitgevoerd. Wijzigingen aan de opbouw van de strowanden (zowel binnen als buiten) zijn niet toegestaan i.v.m. de garantie.

Binnenmuren

- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als houtskeletbouw-wanden met een biobased isolatiemateriaal.
- De dragende binnenwanden worden uitgevoerd als houtskeletbouw wanden met een biobased isolatiemateriaal.
- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden van metalstud, voorzien van een gipsplaat en gevuld met een biobased isolatiemateriaal.
- Alle binnenwanden, m.u.v. de betegelde wanden, de wanden van de meterkast (onafgewerkt) en de strogevels, worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar wil zeggen dat er oneffenheden aanwezig kunnen zijn.

- De geprefabriceerde strogevels worden aan de binnenzijde voorzien van een houten plaat met daarop een gipskartonplaat.

Waterslagen

De waterslagen t.p.v. de borstweringen onder de gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium conform de kleur- en materiaalstaat.

Algemeen

In de gevels worden, indien nodig, voorzieningen aangebracht t.b.v. uitmondungen van kanalen/leidingen t.b.v. de ventilatie en/of verwarming de woning.

Aantallen en positie door de installateur te bepalen.

TRAPPEN, PLAFONDS EN AFTIMMERINGEN

Trappen

- De trappen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout en worden aan één muurzijde voorzien van hardhouten leuningen (transparant afgelakt) en een vurenhouten spijlen hekwerk op de verdieping.
Ter plaatsen van de 2^e verdieping zal het traphek op de kopse kant voorzien worden van wit afgewerkte multiplex beplating in verband met de geldende regelgeving.
- De vurenhouten trap van de begane grond naar de 1^{ste} verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap met stootborden.
- De vurenhouten trap van de 1^{ste} verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd als open trap.
- De trap treden en stootborden worden fabrieksmatig in witte kleur gegrond en niet afgelakt. Trapbomen, spijlen en traphekken worden fabrieksmatig in witte kleur gegrond en in het werk 1x wit afgelakt. De onderzijde van de trap wordt fabrieksmatig gegrond, maar verder niet afgewerkt (o.a. spijkergaten worden niet dichtgezet).
- De ondernemer behoudt zich het recht (afgetimmerde) zogenaamde lepe hoeken toe te voegen aan de trappen als dat noodzakelijk is voor het verloop van (stand)leidingen en kanalen. Ook als deze niet op de verkooptekening worden weergegeven.

Plafonds

- De plafonds worden afgewerkt met gipsplaat behoudens het plafond van de meterkast.
- De plaatnaden van de gipsplaten aan de onderzijde van de vloeren (plafondzijde) blijven zichtbaar.
- De gipsplatenplafonds, m.u.v. de meterkast en het hellend dak, worden gesausd.

Aftimmeringen; leidingkokers

Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden in de woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer(s), indien van toepassing leidingkokers aangebracht. Het kan voorkomen dat deze (nog) niet op de tekening worden weergegeven. Maar als de technische noodzaak er is, behoudt de aannemer zich het recht om deze toe te voegen aan de woning.

DAKCONSTRUCTIES

Hellende dakconstructie

- Het hellende dak van de woning wordt in hout uitgevoerd als zgn. prefab scharnierdak (Rc-waarde conform geldende regelgeving) conform de berekeningen van de constructeur. Het scharnierdak wordt gevuld met een biobased isolatiemateriaal.
 - Het hellend dakvlak aan de voorzijde wordt uitgevoerd als groendak, voorzien van een vegetatiemat met sedum-kruiden. Het hellend groendak heeft onderhoud welke verder toegelicht wordt in de onderhoudsbrochure die bij oplevering verstrekt wordt. Indien nodig worden aan deze zijde installatiedoorroepen aangebracht.
 - Het hellend dakvlak aan de achterzijde wordt volledig voorzien van een indak pv-systeem. De dakranden en stroken boven de woningscheidende wanden worden afgewerkt met donker aluminium.
 - De onderzijde van de dakplaten wordt voorzien van bruin-groene spaanplaat.
 - Indien nodig zal de dakconstructie voorzien worden van een dragend knieschot, uitgevoerd in spaanplaat. Deze mogen niet verwijderd worden.
 - Achter de knieschotten wordt geen cementdekvloer aangebracht
 - De knieschotten zijn voorzien van uitneembare inspectieluiken met een vrije doorgang opdat inspectie achter het knieschot mogelijk is. Dit luik dient na oplevering verwijderd te blijven in verband met het aanwezige bouwvocht is de woning, e.e.a. om schimmelvorming op de dakplaten tot een minimum te beperken. Hierbij is het eveneens van het belang de woning goed te ventileren, waar mogelijk (dak)raam op de grote ventilatiestand te zetten.
 - De knieschotten zijn constructief en mogen derhalve niet verwijderd worden, ook de beplating niet.
 - De dakconstructie bestaat uit meerdere dakelementen. De aansluiting tussen deze elementen en de nok wordt afgetimmerd en verder niet nader afgewerkt.
 - De prefab dakelementen bestaan uit meerdere platen welke onderling niet afgewerkt zijn.
- Indien nodig zal de dakconstructie uitgevoerd worden met een houten nokligger en houten gording conform opgave leverancier.

Platdakconstructie

- Het platte dak van de luifel aan de voorzijde wordt uitgevoerd als een houten balklaag conform de berekeningen van de constructeur. Het dak wordt voorzien van een in dikte oplopende vegetatiebodem met sedum-kruiden. Het sedumdak heeft structureel onderhoud dat verder toegelicht wordt in de onderhoudsbrochure die bij oplevering verstrekt wordt.
- De boeiboorden worden uitgevoerd in houten plaatmateriaal dat geschilderd wordt conform kleur- en materiaalstaat
- De dakrand van de platte daken en afdekkers worden voorzien van een blank aluminium daktrim.

Algemeen

In/op de dakvlakken worden, indien nodig, voorzieningen (pijpen) aangebracht t.b.v. de ventilatie, verwarming en rioolbeluchting van de woning. Aantallen en positie door de installateur te bepalen aan de groendakzijde.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

- De buitenkozijnen incl. de draaiende delen worden uitgevoerd in hardhout conform kleur- en materiaalstaat.
- De onderdorpels van de kozijnpuien welke doorlopen tot aan de grond worden uitgevoerd in kunststeen en/of kunststof
- De bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van een tochtweringsprofiel.
- De te openen ramen hebben een draai- en/of kiepstand zoals op de verkooptekening is aangegeven. Hiervoor zal een standaard systeemgebonden aluminium beslag van toepassing zijn.

Binnenkozijnen en binnendeuren

- De binnendeurkozijnen op de begane grond en 1^{ste} verdieping worden uitgevoerd als stalen binnendeur kozijn met bovenlicht, kleur wit
- De binnendeurkozijnen op de zolder worden uitgevoerd als stalen binnendeur kozijn zonder bovenlicht, kleur wit
- De bovenlichten van de meterkast en trapkast worden uitgevoerd met een dicht paneel.
- De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur wit.
- Binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening, uitgevoerd als dichte, vlakke deuren met honingraatvulling.

- De meterkastdeur, kleur wit, wordt voorzien van ventilatieopeningen conform geldende regelgeving.

Vensterbanken

- Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen met borstweringen, aan de binnenzijde houten vensterbanken (MDF) aangebracht welke geschilderd worden in de kleur van het kozijn. Houten vensterbanken kunnen na verloop van tijd gebruikssporen gaan vertonen.
- Gevelkozijnen in betegelde ruimten worden niet voorzien van een vensterbank. Deze worden mee betegeld met het wandtegелwerk.

Hang- en sluitwerk

De buitendeuren van de woning worden voorzien van deugdelijk en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan politie keurmerk.

- Sloten van de buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met gelijksluitende cilinders.
- In de voordeur wordt een brievenbus opgenomen.
- Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot.

Beglazing

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR+++ isolatieglas ofwel 3 dubbel c.q. triple glas.
- De glasopening van de buitendeur van de berging wordt voorzien van enkel gelaagd blank glas.
- De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit.
- Bij kozijnen, ramen en/of deuren waar de beglazing lager dan 850 mm vanaf de cementdekvloer aanwezig is, wordt standaard zogenaamd letselwerend glas toegepast. Hierdoor kunnen kleurverschillen ontstaan in het glas van de verschillende kozijnen, deuren en/of ramen.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

- De goten van de woning worden uitgevoerd als betimmerde bakgoot met de nodige overstortvoorzieningen.
- De hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd met bladafscheiders
- De hemelwaterafvoeren van de houten tuinbergingen worden uitgevoerd in pvc. Deze worden

niet aangesloten op de riolering. Het water wordt afgevoerd in de tuin.

SCHILDERWERK

- Het buiten- en binnen schilderwerk van de houten gevelkozijnen en buitendeuren wordt zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde in een gelijke kleur dekkend geschilderd.
- Eventuele aftimmeringen ter plaatse van onbenoemde ruimte zijn fabrieksmatig wit (gegrond), deze worden niet nader afgewerkt/geschilderd.
- De gipsplaten plafonds worden gesausd in de kleur wit.
- Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd. Voor de afwerking van de trap verwijzen wij u naar het hoofdstuk "trappen".
- De elektrische radiator in de badkamer wordt van een fabrieksmatig aangebrachte verflaag voorzien, kleur wit.
- CV-, riool- en waterleidingen in het zicht worden niet geschilderd.
- De binnendeuren- en kozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgelakt. De achterwanden in de meterkasten blijven onbehandeld.
- De houten geveldelen van de woning zijn in de kleur conform de kleur en materiaalstaat en worden niet nader geschilderd.

TEGELWERK (toilet en badkamer)

Vloer- en wandtegels

Het toilet en de badkamer worden uitgevoerd met een wand- en vloertegel met afmeting 200x250 mm voor wand en 200x200 voor de vloer. Het aanbrengen van deze formaten is in de koopsom inbegrepen. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost van € 27,50 per m2 beschikbaar (incl. BTW). Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost van € 30,00 per m2 beschikbaar (incl. BTW). In afwijking op de algemene voorwaarden, behorende bij de aannemingsovereenkomst, is niet toegestaan het vloeren/of wandtegелwerk te laten vervallen.

Uitgangspunten tegelwerk

- De douchehoek wordt verdiept en onder afschot naar het putje aangebracht.
- De vloertegels worden ingewassen met grijze tegelvoegmortel.
- De wandtegels worden gevoegd met een zilvergrijze tegelvoegmortel.
- Tegelverbanden worden naar inzicht van de tegelzetter op een standaard wijze verwerkt tenzij anders overeengekomen in de tegelofferte.

- Vloertegels worden niet op de wand verwerkt tenzij anders overeengekomen in de tegelofferte.
- De voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht.
- Er worden standaard kunststof witte hoekprofielen toegepast t.p.v. uitwendige hoeken in het toilet en badkamer.

DORPELS

- De onderdorpels van de buitendeurkozijnen en zijlichten op de begane grond uitgevoerd in kunststeen of kunststof.
- De onderdorpels t.p.v. de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen.
- De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

PLINTEN

Er worden geen plinten toegepast, dit zal in eigen beheer na oplevering door de kopers voorzien worden mocht dit wenselijk zijn.

KASTEN EN KEUKENMEUBELEN

- De woning wordt opgeleverd met keukens conform voorgaande omschrijving in deze technische omschrijving.
- In de basis wordt voor de afzuiging van de keuken uitgegaan van een recirculatiekap. Er wordt geen voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap. Ook een afzuigkap met een afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk.

SANITAIR

De woning wordt voorzien van sanitair zoals hieronder beschreven.

Voor de aankoop van het sanitair is een stelpost opgenomen van € 3.750,00 incl. BTW.

De montage van het basis sanitair, zoals hieronder omschreven, is opgenomen in de koopsom. In afwijking op de algemene voorwaarden, behorende bij de aannemingsovereenkomst, is niet toegestaan het sanitair te laten vervallen.

Toilet

- 1x inbouwreservoir met vrijhangend keramisch wandclosetpot
- 1x fonteincombinatie

Badkamer

- 1x wastafelcombinatie (enkel) 60 cm met spiegel
- 1x douchecombinatie met doucheput
- 1x inbouwreservoir met wandclosetpot

- 1x elektrische radiator met thermostatische regeling.

WATERLEIDINGEN

In de technische ruimte, zolder en de meterkast kunnen eventueel leidingen opbouw worden toegepast. Deze worden niet nader weggewerkt en/of geschilderd.

Koud waterleiding

- Vanaf de watermeter worden de koud waterleidingen incl. de benodigde hulpstukken aangelegd naar de onderstaande voorzieningen:
 - De opstelplaats van de optionele keuken (afgedopt op ca. 100mm boven de vloer) excl. hoekstopkraan.
 - De spoelinrichting van de closets.
 - De fonteincombinatie in het toilet.
 - De enkele wastafel in de badkamer.
 - De thermostatische douchemengkraan in de badkamer.
 - De tapkraan t.b.v. wasmachine.

Warmwater installatie

- De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een lucht/water-warmtepomp. Deze voorziening heeft een ingebouwd boiler van ca. 180 liter.
- Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen incl. de nodige hulpstukken aangelegd naar de onderstaande voorzieningen:
 - De opstelplaats van de optionele keuken (afgedopt op ca. 100mm boven de vloer) excl. hoekstopkraan.
 - De enkele wastafel in de badkamer.
 - De thermostatische douchemengkraan in de badkamer.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen met één reservegroep.
- Voor zover niet anders omschreven worden alle schakelaars aangebracht op een hoogte van ca. 1050 mm boven de cementdekvloer. Alle maten die hierna als zodanig worden aangegeven betreffen hoogtematen boven de cementdekvloer. Zie voor de aantallen, plaats en soort de verkooptekening.
- Alle wandcontactdozen (met uitzondering van de onder de volgende punten genoemde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm.

- De wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar worden aangebracht op een hoogte van ca 1050 mm.
- De lichtschakelaar in het toilet kan mogelijk iets hoger (ca. 1350 mm) geplaatst worden indien dit benodigd is i.v.m. aanwezig inbouwreservoir.
- De dubbele wandcontactdoos boven de opstelplaats van de optionele keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van ca 1200 mm.
- De wandcontactdoos voor de afzuigkap wordt aangebracht op een hoogte van ca 2200 mm.
- In de badkamer wordt nabij de wastafel een wandlichtpunt aangebracht op een hoogte van ca 1800 mm.
- De wandcontactdozen in de technische ruimte volgens opgave installateur.
- Loze leidingen worden op ca. 300 mm boven de cementdekvloer aangebracht. In de meterkast wordt een aansluitpunt gerealiseerd van het kabelnetbedrijf (geen abonnement) Vanaf de meterkast wordt een loze leiding aangelegd tot de loze doos.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel (JUNG, type AS500 o.g.) in horizontale uitvoering, kleur wit. In de technische ruimte, zolder en de meterkast kunnen eventueel opbouwdozen/leidingen worden toegepast.
In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht (dan al wel niet op pendels) volgens geldende voorschriften. De rookmelders dienen maandelijks te worden gecontroleerd en na 10 jaar te worden vervangen.
- Alle woningen worden voorzien van zonnepanelen ofwel PV-panelen. De PV-panelen worden geplaatst op het hellende dak aan de achterzijde van de woning. Totaal vermogen van de PV-panelen conform de berekening als goedgekeurd in de omgevingsvergunning. De PV-panelen worden aangesloten op een zogenaamde omvormer die wordt aangebracht in de technische ruimte. De omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. De stroom kan, indien mogelijk, worden terug geleverd aan het elektra net. De ondernemer is niet verantwoordelijk voor de mogelijkheid van het terug leveren van energie aan het energienet of regelgeving van overheidswege of energiebedrijven.

Er worden geen aantallen aangegeven, enkel het totaal vermogen van de zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen op de plattegrond- en aanzichttekeningen van de woning zijn dan ook indicatief weergegeven.

GASLEIDINGEN

Er wordt géén gasleidingnet en gasaansluiting aangebracht in de woning.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- De woning wordt voorzien van een loze leiding voor de telefoon (Tel) of centrale antenne installatie (CAI) op een hoogte van circa 300 mm boven de cementdekvloer. De plaats hiervan is op de verkooptekening aangegeven.
De loze leiding komt uit in een doos voorzien van zogenaamde blindplaatdeksel. Er worden in de woning dus géén bedraad aansluitpunt voor Cai, UTP/data/internet en/of telefoon voorzien.
- De aanvraag voor aansluiting op de telefooninstallatie, centrale antenne installatie of data/ internet dient door u zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entree- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VENTILATIE

- De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem WTW (Warmte-Terug-Win-installatie)) mechanische toevoer in de verblijfsruimtes (bijv. woonkamer en slaapkamers) en mechanische afzuiging in toilet, keuken, badkamer en opstelplaats wasmachine wordt aangebracht.
- Het gehele ventilatiesysteem heeft een hoofdbediening in de woonkamer/keuken.
- De afzuig- en inblaas-punten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Aantallen en posities van deze punten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald.
- In de technische ruimte en zolder komen de benodigde leidingen t.b.v. het ventilatiesysteem in het zicht, deze worden niet nader afgewerkt. Plaats en afmeting volgens de berekening en tekeningen van de installateur.
- Voornoemde leidingen lopen van de technische ruimte naar de lepe hoek bij de trap en blijven in het zicht of worden (grotendeels) weggewerkt achter het knieschot onder het schuine dak.
- In de woning wordt standaard géén voorziening aangebracht voor de afvoer van een afzuigkap. Voor een afzuigkap wordt er alleen een enkele wandcontactdoos aangebracht.

In basis wordt uitgegaan van een recirculatie afzuigkap. Deze heeft namelijk géén kanaal naar buiten en past goed in uw energiezuinige woning.

- I.v.m. het toegepaste WTW-systeem in uw woning is het niet mogelijk om optioneel een afvoer naar buiten aan te bieden. Het is ook niet toegestaan om deze later zelf te maken omdat dit de juiste werking van het WTW-systeem negatief beïnvloed.

VERWARMING/KOELING

- De verwarming geschiedt door middel van een lucht/water warmtepompinstallatie. Vermogen conform berekening van de installateur.
- De buitenunit van de warmtepomp wordt in een zwarte prefab schoorsteen gemonteerd.
- De woning wordt uitgerust met een vloerverwarmingssysteem (laag temperatuursysteem) als hoofdverwarming op de begane grond en eerste verdieping van de woning. Dit is exclusief de meterkast, opstelplaats basis keukenopstelling en douchehoek.
- Op de zolder wordt geen (vloer-)verwarming aangebracht.
- In de meterkast wordt geen (vloer-)verwarming aangebracht.
- Onder het keukenblok wordt geen (vloer-)verwarming aangebracht.
- In de douchehoek wordt geen (vloer-)verwarming aangebracht.
- De badkamer wordt, naast vloerverwarming, voorzien van een elektrische radiator.
- De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
- Op de verkooptekening is de plaats van de verdeeler(s) van de vloerverwarming ter indicatie aangegeven. De exacte positie en afmeting hiervan kan nog wijzigen indien de installateur dit noodzakelijk acht.
- Daar waar deze vloerverdelers niet in kasten of technische ruimte kunnen worden geplaatst, worden ze voorzien van een getimmerde houten omkasting.
- De verwarmingsinstallatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. E.e.a. conform de voorwaarden van Woningborg.

<u>Ruimte</u>	<u>Temperatuur</u>
Entree	18°C
Woonkamer	22°C
Keuken	22°C

Slaapkamer(s)	22°C
Badkamer	22°C
Overloop	18°C
Technische ruimte	onverwarmd
Zolder	onverwarmd
Trapkast	onverwarmd
Prefab buitenberging	onverwarmd

- Bovenstaande temperatuurgaranties gelden alleen voor verwarmen, niet voor koelen.
- De temperatuurregeling van de vloerverwarming van de woning geschiedt door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer/keuken en een thermostatische regeling in de slaapkamers.
- Naast het verwarmen van de woning kan het systeem ook passief koelen. Dit betekent dat het systeem de woning tot een paar graden onder de buitentemperatuur kan terugkoelen. Dit is echter niet te vergelijken met een airconditioning-systeem.

Afwerkstaat per vertrek

ALGEMEEN

De afwerkstaat geldt voor alle woningen. Per ruimte-soort is aangegeven, hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten worden uitgerust.

ENTREE

Vloer:	Cementdekvloer met vloerverwarming
Strogevels:	Gipskartonplaat op houten achterplaat, behangklaar
Wanden:	Behangklaar (niet behangen)*
Plafond:	Gipsplaat, wit gesausd

METERKAST *(conform eisen NUTS bedrijven)*

Vloer:	Onafgewerkt
Wanden:	Onafgewerkt
Plafond:	Onafgewerkt

TOILET

Vloer:	Vloertegels op cementdekvloer met vloerverwarming
Wanden:	Wandtegels tot circa 1200 mm. boven vloerpeil, daarboven gipsplaat, wit gesausd
Plafond:	Gipsplaat, wit gesausd
Uitrusting:	Afzuigpunt t.b.v. WTW-systeem, aantal en positie ter opgave van installateur.

WOONKAMER / KEUKEN

Vloer:	Cementdekvloer met vloerverwarming (behalve onder keukenblok)
Strogevels:	Gipskartonplaat op houten achterplaat, behangklaar
Wanden:	Behangklaar (niet behangen)*
Plafond:	Gipsplaat, wit gesausd
Uitrusting:	Nabij keukenopstelling afzuigpunten t.b.v. WTW-installatie, aantal en positie ter opgave van installateur conform berekening. In woonkamer mechanische toevoer t.b.v. WTW-installatie, aantal en positie ter opgave van installateur conform goedgekeurde berekening.

OVERLOOP

Vloer:	Cementdekvloer met vloerverwarming
Wanden:	Behangklaar (niet behangen)*
Plafond:	Gipsplaat, wit gesausd

BADKAMER

Vloer:	Vloertegels op cementdekvloer met vloerverwarming (behalve onder de douchehoek)
Wanden:	Wandtegels tot aan het plafond
Plafond:	Gipsplaat, wit gesausd
Uitrusting:	Afzuigpunt t.b.v. WTW-systeem, aantal en positie ter opgave van installateur.

SLAAPKAMERS

Vloer:	Cementdekvloer met vloerverwarming
Strogevels:	Gipskartonplaat op houten achterplaat, behangklaar
Wanden:	Behangklaar (niet behangen)*
Plafond:	Gipsplaat, wit gesausd
Uitrusting:	Inblaaspunt t.b.v. WTW-systeem, aantal en positie ter opgave van installateur.

TRAPKAST

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen)*
Onderzijde trap:	Onafgewerkt

ZOLDER EN TECHNISCHE RUIMTE

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen)*
Plafond:	Prefab dakplaat, kleur bruin-groen
Uitrusting:	Leiding- en/of kanalenwerk t.b.v. technische installatie kan opbouw uitgevoerd worden.

* Behangklaar betekent dat er geen (bouw)behang wordt aangebracht, maar dat de wanden klaar zijn om door de kopers te voorzien van behang. Behangklaar is dus een vlakheidsklasse. De wanden kunnen in principe direct voorzien worden van behang. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra egalisatie laag benodigd zijn. Dit geldt ook voor sauswerk. Dergelijke aanvullende bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

Kleur- en materiaalstaat

GEVELS

Houten gevel- bekleding	Fraké met be- handeling	2 kleuren onbe- handeld of rood- bruin
Houten gevel- bekleding t.p.v. kopgevel	Rockpanel	Naturel
Groengevel	Begroeid zwart gaas- hekwerk op zwart behan- deld regel- werk op Rock- panel bepla- ting (naturel)	Zwart / naturel

DIVERSEN GEVELS

Hemelwateraf- voeren	Zink (woning), pvc (tuinber- ging)	Grijs
-------------------------	--	-------

BUITENKOZIJNEN

Deur- kozijnen	Hout	Bwnr 75 t/m 78: Beigegrijs Bwnr 79 t/m 82: Steengrijs
Deuren	Hout	Bwnr 75 t/m 78: Beigegrijs Bwnr 79 t/m 82: Steengrijs
Raam- kozijnen	Hout, Sapeli Mahonie	Bwnr 75 t/m 78: Beigegrijs Bwnr 79 t/m 82: Steengrijs
Ramen	Hout, Sapeli Mahonie	Bwnr 75 t/m 78: Beigegrijs Bwnr 79 t/m 82: Steengrijs
Pui achtergevel	Hout, Sapeli Mahonie	Bwnr 75 t/m 78: Beigegrijs Bwnr 79 t/m 82: Steengrijs
Waterslagen in gevels met houten gevel- bekleding	Hout, Sapeli Mahonie	N.t.b.
Waterslagen in overige gevels	Aluminium	
Dorpel entree	Kunststeen	

LUIFEL

Natuurlijk ver- grijzende hout- soort*	Onbehandeld
--	-------------

DAK PLAT

Dakbedekking	Vegetatiebo- dem met se- dum/beplan- ting t.b.v. groene gevel	
Boeiboord	Multiplex	Wit
Dakrand	Aluminium daktrim	Naturel

DAK HELLEND

Groen dak	Vegetatiebo- dem met se- dum	
Randen rondom pv-pa- nelen		Zwart
PV-panelen	In dak	Full black
Dakgoot	Betimmerde goot/boei- boord	Wit

TERREININRICHTING

Erfafscheidin- gen	beukenhaag 60 cm hoog
Erfafscheidin- gen	Gaashek- werk 180 cm hoog met hедера 60 cm hoog

* Onbehandelde houtsoorten vergrijzen onder invloed van o.a. zonlicht. De mate van vergrijzen kan in een balk verschillen en ook kunnen balken ongelijk van elkaar vergrijzen.

Bijzonderheden

BOUWBESLUIT

De regelgeving in het Bouwbesluit, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, geldt voor uw woning.

Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische wijzigingen of aanpassingen zullen in uw woning worden verwerkt.

Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| • Entree | verkeersroute |
| • Meterkast | meterruimte |
| • Toilet | toilettruimte |
| • Woonkamer | verblijfsruimte |
| • Keuken | verblijfsruimte |
| • Overloop | verkeersroute |
| • Slaapkamer | verblijfsruimte |
| • Badkamer | badruimte |
| • Zolder | onbenoemde ruimte |
| • Techniek | technische ruimte |
| • Trapkast | overige gebruiksfunctie |
| • Buitenberging | onbenoemde ruimte |

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode) is. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt.

Wij attenderen u erop dat:

- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem voor de keuze van de vloerafwerking reke-

ning dient worden gehouden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van 0,07m² K/W. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parketten, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij u om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.

- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem het verboden is in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- het boilervat t.b.v. de voorraad warm water bij een grotere vraag naar warm water kan worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over voldoende warm water.
- het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op uw thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nacht de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen omdat het anders te lang duurt en erg veel energie vergt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt tevens de nodige energie zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.
- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voor komen. Dit kan betekenen dat de hoogte van uw tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van de erfgronden middels een zgn. natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat uw tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem u tijdig de filters dient te reinigen en vervangen en tevens de kanalen dient te reinigen volgens voorschriften van de fabrikant zoals toegevoegd in de opleveringdossier.
- ten behoeve van het wassen van ramen, regelmatig onderhoud/reiniging van buitenkozijnen, overstekken, betimmeringen, zonnepanelen e.d. u rekening dient te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers e.d.).

- indien in de lijst van “afwerking per vertrek” als wandafwerking “behangklaar” staat omschreven betekent dit nog wel dat deze wanden een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk e.d.
- het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende- en/of veiligheidsbeglazing, en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- Tijdens de bouw en na oplevering kan er veel (bouw)vocht in de woning komen door regenval en/of werkzaamheden (door derden). Om het (bouw)vocht te verwijderen is het van belang de woning goed te ventileren middels het openen van ramen en deuren. Daarnaast is het van belang dat de verwarming wordt ingeschakeld. Het is ten zeerste af te raden om het systeem in deze periode te laten koelen.

Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de lokale en/of landelijke overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze verkoopdocumentatie echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat wij streven naar perfectionering van onze ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). U als koper kunt geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen.

Uiteraard zullen wij dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomst.

De woonomgeving buiten het uitgeefbaar gebied van uw kavel wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie evt. opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

De plaats, de afmeting en het aantal van de cv-verdelers, verwarmingselementen, rookmelders, aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zuiver informatief en indicatief op de tekening(en) aangegeven. De definitieve plaats, aantal en grootte kunnen afwijken.