



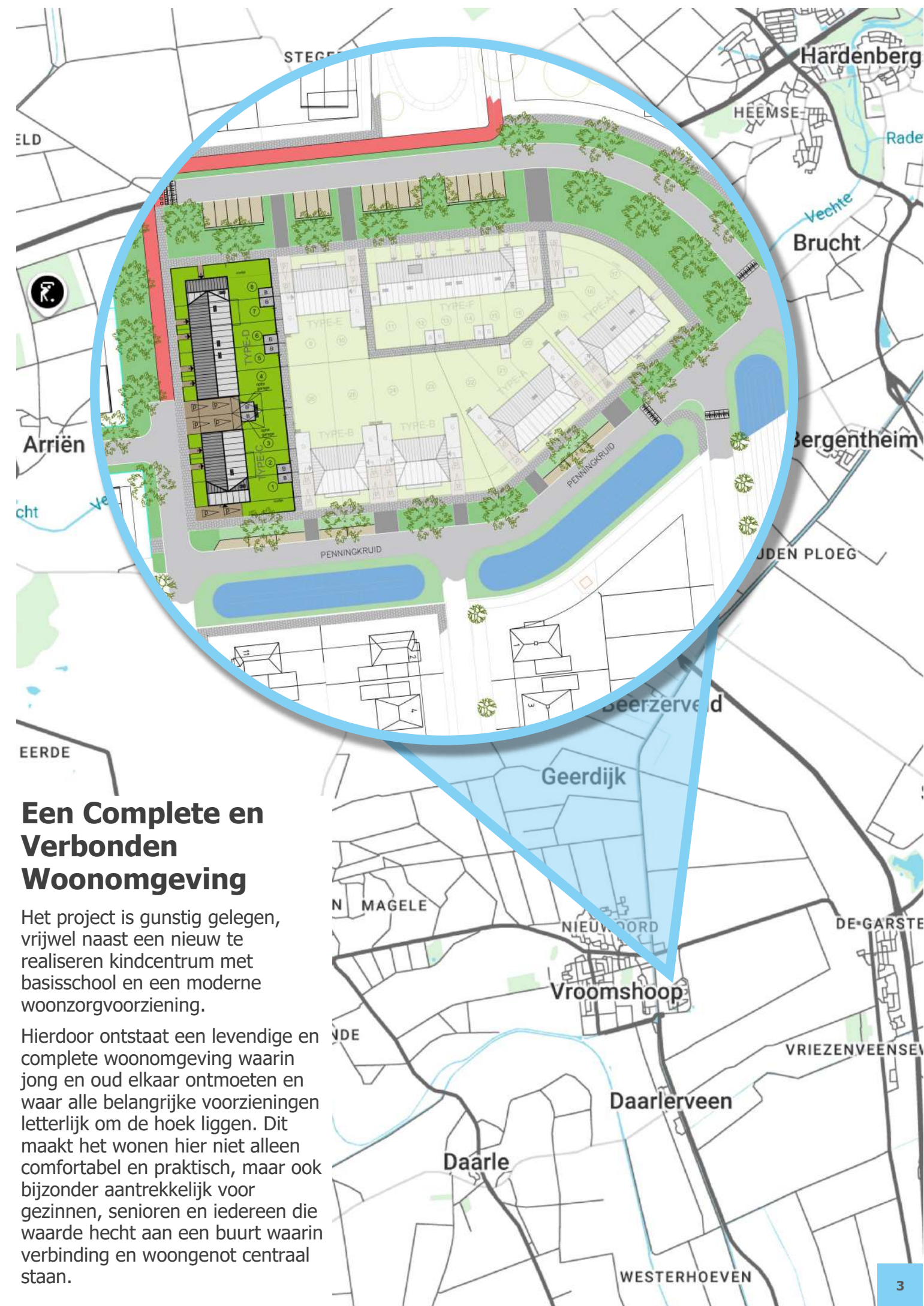
Vroomshoop-Oost fase 3

8 Rijwoningen, Type Veenwortel

Veenwortel

Type C & D

Deze drie-onder-één-kapwoning en de aangrenzende rij van vijf woningen vormen een harmonieus geheel binnen het plan. De moderne architectuur en rustige vormgeving sluiten naadloos aan bij de overige woningen en zorgen voor een verzorgd en evenwichtig straatbeeld. De lichte woonkamer en open keuken creëren een prettige leefruimte met een directe verbinding naar de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Dankzij de groene, rustige ligging van Vroomshoop en de nabijheid van diverse voorzieningen is dit een fijne plek om thuis te komen. Het project kent in totaal vijf verschillende woningtypes met ieder een eigen karakter en indeling, waardoor er voor elke woonvoorkeur een passende woning beschikbaar is.



Een Complete en Verbonden Woonomgeving

Het project is gunstig gelegen, vrijwel naast een nieuw te realiseren kindcentrum met basisschool en een moderne woonzorgvoorziening.

Hierdoor ontstaat een levendige en complete woonomgeving waarin jong en oud elkaar ontmoeten en waar alle belangrijke voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Dit maakt het wonen hier niet alleen comfortabel en praktisch, maar ook bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen, senioren en iedereen die waarde hecht aan een buurt waarin verbinding en woongenot centraal staan.

Alle impressies in deze brochure zijn indicatief.
Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.



*Wonen met Ruimte,
Rust en Karakter.*



Uw Eigen Buitenruimte

Bij dit project hoort volop buitenruimte!

Iedere woning beschikt over een royale tuin, ideaal voor spelende kinderen, gezellige barbecues of een groene oase om heerlijk tot rust te komen. De grote percelen bieden vrijheid en privacy, terwijl de tuinen veel mogelijkheden bieden om naar eigen smaak in te richten met terrassen, borders of speelruimtes. Zo vormt de tuin niet alleen een verlengstuk van de keuken, maar ook een plek waar het hele gezin kan genieten van buitenleven in een rustige en groene omgeving. Alle tuinen zijn achterom bereikbaar, waardoor gemak en flexibiliteit optimaal zijn.



Begane grond

Bouwnummer 3

Gespiegeld 4



Comfortabel Wonen op de Begane Grond

De begane grond van de woningen is ontworpen met oog voor comfort, functionaliteit en een fijne leefomgeving. De open keuken ligt aan de straatzijde, waardoor u volop contact heeft met het leven buiten, terwijl de woonkamer aan de tuinzijde een rustige, sfeervolle plek biedt om te ontspannen.

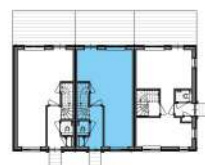
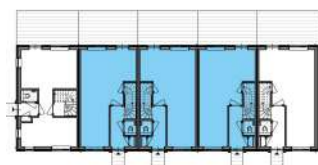
Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht binnen en ontstaat een ruimtelijk en uitnodigend geheel. De woningen zijn energiezuinig gebouwd, met moderne isolatie en duurzame installaties die bijdragen aan een prettig binnenklimaat en lagere energielasten.

Zo biedt de begane grond een lichte, praktische en toekomstbestendige woonruimte waar het dagelijkse leven en het genieten van de tuin mooi samenkomen.



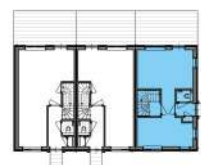
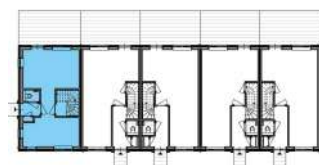
Begane grond

Bouwnummer 2 & 6
Gespiegeld 5 & 7



Begane grond

Bouwnummer 1
Gespiegeld 8



Comfortabel Wonen op de Begane Grond

Aan de tuinzijde bevindt zich de lichte woonkamer, die dankzij de grote raampartijen een ruimtelijk gevoel geeft en direct in verbinding staat met de achtertuin. Hier kunt u ontspannen, genieten van het buitenlicht en op warme dagen eenvoudig het buitenleven naar binnen halen.

De hoekwoning biedt bovendien extra buitenruimte en meer privacy door de zijtuin. In deze woning zijn de keuken en woonkamer op een subtiel manier van elkaar gescheiden door een tussenhal zonder deuren. Hierdoor blijven beide ruimtes duidelijk herkenbaar, maar ontstaat er toch een open en luchtige indeling die het wooncomfort vergroot. Samen vormen deze elementen een fijne, evenwichtige begane grond waar dagelijks leven, licht en ruimte mooi samenkomen.



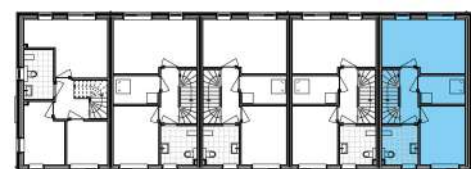


Uw woning, Uw wensen

Bij deze woningen zijn diverse opties beschikbaar om uw nieuwe thuis optimaal af te stemmen op uw persoonlijke wensen en woonstijl. Zo kunt u kiezen voor een **uitbouw van 1,2 of 2,4 meter**, waardoor de tuingerichte woonkamer aanzienlijk ruimer en lichter wordt. Dit biedt extra plek om comfortabel te zitten, gezellig te tafelen of ontspannen van de tuin te genieten.

Daarnaast is het mogelijk om **dubbele tuindeuren** te plaatsen, waardoor de verbinding met de tuin nog sterker wordt en er extra daglicht binnenvalt. Voor woningen 3 en 4 bestaat bovendien de optie om een **garage** toe te voegen, wat extra bergruimte en praktische mogelijkheden biedt. Zo heeft u volop keuze om uw woning geheel naar eigen inzicht vorm te geven.





Verdieping Bouwnummer 3 Gespiegeld 4

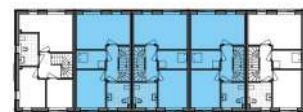
Ruimte voor het Hele Gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers en een complete badkamer. De ruime hoofdslaapkamer biedt volop plaats voor een groot bed en een royale kast, terwijl de overige slaapkamer ideaal is als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is praktisch ingedeeld en biedt ruimte voor een douche, wastafel en toilet. Zo is de verdieping functioneel én comfortabel, met voldoende plek voor het hele gezin.



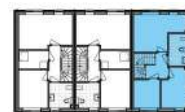
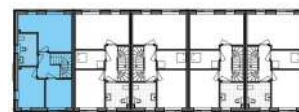
Verdieping

Bouwnummer 2 & 6
Gespiegeld 5 & 7



Verdieping

Bouwnummer 1
Gespiegeld 8



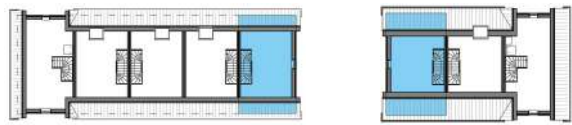
Eerste Verdieping met Licht en Comfort

De eerste verdieping biedt twee of drie goed bemeten slaapkamers en een ruime badkamer. De hoofdslaapkamer is licht en royaal, ideaal voor een groot bed en extra opbergruimte. De overige kamer(s) zijn veelzijdig inzetbaar, bijvoorbeeld als kinderkamer, werkruimte of logeerkamer. De badkamer bevindt zich aan een gevelzijde van de woning waardoor deze voorzien is van een raam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt en natuurlijke ventilatie mogelijk is. Zo vormt deze verdieping een comfortabele en praktische leefruimte waar het hele gezin van kan genieten.



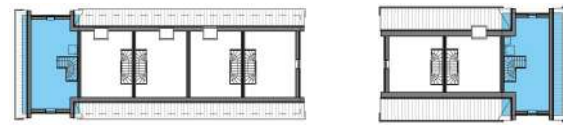
Zolder

Bouwnummer 3
Gespiegeld 4



Zolder

Bouwnummer 1
Gespiegeld 8



Zolder

Bouwnummer 2 & 6
Gespiegeld 5 & 7



Een Zolder vol Mogelijkheden

De zolder biedt verrassend veel ruimte en is dankzij het dakraam heerlijk licht en aangenaam van sfeer. Deze verdieping is ideaal voor het creëren van een praktische wasruimte, of een combinatie van wasruimte met een hobbykamer, sportkamer of een comfortabele ontspanningsruimte. Dankzij de open indeling kunt u de zolder volledig naar eigen wens inrichten – als extra slaapkamer, rustige thuiswerkplek of plek voor uw hobby's. De mogelijkheden zijn eindeloos. Zo vormt de zolder een veelzijdige verdieping die zich moeiteloos aanpast aan uw persoonlijke leefstijl en de verschillende levensfasen van het gezin.



Technische omschrijving

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	21
2	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	21
2.1	AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIEL	21
2.2	VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN	21
2.3	BOUWBESLUIT	21
2.4	WONINGBORG	21
2.5	TEKENINGEN	21
2.6	MANDELIG GEBIED EN ERFDIENSTBAARHEID	21
2.7	VERZEKERINGEN	22
2.8	OPLEVERING EN START BOUW	22
2.9	GARANTIES	22
2.10	WERKEN BUITEN BESTEK	22
2.11	MEER- EN MINDERWERKEN	22
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	22
3.1	PEIL	22
3.2	GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING	22
3.3	RIOLERING	23
3.4	GEVELS EN WANDEN	23
3.5	VLOEREN	23
3.6	DAKEN	23
3.7	KNIESCHOTTEN	24
3.8	VENTILATIEVOORZIENINGEN	24
3.9	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	24
3.10	HANG- EN SLUITWERK	24
3.11	TRAPPEN	24
3.12	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	24
3.13	OVERIGE AFWERKING/ BINNENBETIMMERING	24
3.14	PLAFONDAFWERKING	24
3.15	WANDAFWERKING	25
3.16	VLOERAFWERKING	25
3.17	TEGELS EN SANITAIR	25
3.18	KEUKENINRICHTING	25
3.19	STAAL- HOUTCONSTRUCTIES	25
3.20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	25
3.21	BEHANGWERK	26
3.22	WATERINSTALLATIES	26
3.23	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARM WATER	26
3.24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	26
4	OPLEVERING	27
4.1	Nutsaansluiting	27
4.2	Oplevering	27
4.3	Garantieregeling	27
4.4	Sleuteloverhandiging	27
4.5	Nazorg	27

1 INLEIDING

Het betreft een nieuwbouwplan bestaande uit totaal 26 woningen in Fase 3 in het plan Vroomshoop-Oost. Vroomshoop is een dorp met een lange veengeschiedenis waarbij het Overijssels- en Zwolse kanaal belangrijke waterwegen waren waarbij het veen, turf en ook landbouwproducten vervoert konden worden.

In dit eerste deel van deze uitbreidingswijk realiseren we 6 Zonder1 kap woningen 2 blokken van 3 geschakelde woningen en in totaal 14 geschakelde woningen.

Bij verschil tussen deze omschrijving en verkooptekeningen is wat in deze omschrijving staat maatgevend.

2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

2.1 AANNEMERSOVEREENKOMST, NOTARIS EN FINANCIEL

Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verbindt(en) de koper(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, waarbij door het medeondertekenen van de aannemer deze zich ook verbindt tot het uitvoeren van alle werkzaamheden zoals beschreven in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen alle partijen een kopie.

Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de aanvullende bepalingen) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht.

De eigendomsoverdracht van de woning/grond vindt plaats doormiddel van een “akte van levering” bij een notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van de eigendom van de woning. Voor de uiterste datum van de levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten) is aangegeven. Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het nog ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen.

De facturatie van de aanneemsom gaat volgens de termijnregeling zoals deze in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Wanneer de bouw weer zo ver gevorderd is dat er een termijn(en) vervallen is, ontvangt u een verzoek tot betaling.

De bedragen genoemd in deze omschrijving zijn alle incl. BTW.

2.2 VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN

Ondanks dat er voorafgaande aan de indiening van de vergunning het nodige aan onderzoeken zijn uitgevoerd, kan het zijn dat er onverhoopt toch nog onvoorziene zaken naar voren komen.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Daarom is de aannemer gerechtigd om wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen worden doorgegeven aan de koper maar zullen niet verrekend worden.

Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Ook indien kokers/buizen noodzakelijkerwijs aangebracht dienen te worden, welke niet op tekening staan, dan is de aannemer gerechtigd deze ten allen tijde aan te brengen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van meer– of minder kosten.

2.3 BOUWBESLUIT

De woningen worden volledig nieuw gebouwd en zullen dan ook aan alle eisen uit het bouwbesluit voldoen zoals deze golden op de dag van indiening van de vergunningsaanvraag.

2.4 WONINGBORG

Het gehele plan wordt onder Woningborg-garantie gebouwd. Wat inhoudt dat, ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. (Zie hiervoor de Woningborg-garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 incl. bijlage A). Meer over het Woningborg leest u elders in deze technische omschrijving.

2.5 TEKENINGEN

Alle maten op de tekeningen zijn aangegeven in millimeter, tenzij anders aangegeven. In de praktijk kan het voorkomen dat de maten minimaal afwijken van de tekening. Wanneer er bij wanden een dikte maat is aangegeven dan is hier geen rekening gehouden met de afwerking van de wanden. Ondanks dat er gestreefd is naar gedetailleerde maatvoering, is de op de tekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekking door de koper aan derden. De aannemer raadt dan ook aan de maatvoering voor maatmeubilair, gordijnen, vloerafwerking ed. pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten inclusief de afwerkingen.

2.6 MANDELIG GEBIED EN ERFDIENSTBAARHEID

Indien het bouwplan het vestigen van erfdiensbbaarheden en/of mandeligheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdiensbbaarheden en/of mandeligheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt tevens voor eventueel nog nader door de gemeente Twenterand op te leggen bepalingen c.q. bedingen.

Met name wijzen wij u op:

- Gemeenschappelijk hemelwaterafvoer en grondleidingen;
- Leidingen voor telefonie (KPN), CAI, glasvezel en openbare nutsleidingen;

- Het recht hebben op delen van eventuele bergingen en/of uitbouwen in en/of boven aanpalende erven of openbaar gebied;
- Het in stand houden en het onderhoud van mandelige paden, bestrating, erfafscheidingen, gezamenlijke groenvoorzieningen en entree;
- Het plaatsen van zonnepanelen boven de woning scheidende wand over en weer.

Met betrekking tot bovenstaande geldt, dat er zodanige erfdienstbaarheden en/of mandeligheden worden gevestigd om de situatie vast te leggen, waarin percelen zich na de voltooiing van de bouw bevinden. Voor situaties die na de oplevering ontstaan, moet een en ander separaat door, in opdracht en voor rekening van de verkrijger bij de notaris geregeld worden.

2.7 VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is het gebouw verzekerd tegen brand- en stormschade door een zogenaamde verzekering ‘Construction All Risk’ (CAR-verzekering). De CAR-verzekering van de aannemer is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing. Vanaf het moment dat de woningen aan u opgeleverd worden, moet de woning door U (opstal) en uw eigen inboedelverzekering verzekerd zijn. De inboedel- en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht en dienen door U zelf te worden afgesloten.

2.8 OPLEVERING EN START BOUW

- De oplevering geschiedt bij het gereedkomen van de woningen.
- De onderhoudsperiode is 3 maanden.
- De oplevering, sleuteloverhandiging en de daaropvolgende onderhoudsperiode zullen aan de hand van een nader uit te werken werkschema en nadere bepalingen worden vastgesteld.
- De start van de bouw zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch niet eerder dan nadat 70% van de woningen zal zijn verkocht en de omgevingsvergunning is verleend. Of wanneer de ontwikkelaar eerder aangeeft te starten dan bij 70% verkocht.
- De grond moet bouwrijp zijn en vrijgegeven zijn anders kan er niet gestart worden.
- Voordat de bouw kan starten moeten alle wensen m.b.t. opties bekend zijn, er zal door de kopers begeleider hiervoor t.z.t. een datum worden gegeven.

2.9 GARANTIES

Betreffende garanties, garantietermijnen, etc., wordt, verwezen naar de hiervoor geldende regelingen van Woningborg geldend voor Nieuwbouw.

2.10 WERKEN BUITEN BESTEK

Werken buiten bestek, die geen deel uitmaken van de von-prijs, uit te voeren door derden zijn:

- Aansluiting in de meterkast voor telefonie(KPN) en CAI
- Aansluiting voor glasvezel
- Kosten t.b.v. levering elektra, water of glasvezel (koper moet zelf een leveringscontract afsluiten)
- Bestrating in eigen tuin
- Garanties op hagen en overig groen
- Binnen schilderwerk (zie ook hoofdstuk schilderwerk)

2.11 MEER- EN MINDERWERKEN

De mogelijkheid voor het opdragen van meer- en minderwerk is aanwezig via de standaard meer- en minderwerklijst, mits de voortgang van de bouw niet wordt verstoord.

Een en ander zal na het tekenen van de koop/aannemingsovereenkomst in overleg met de verkoopbegeleider van de aannemer geschieden. Alle wensen moeten voldoen aan de geldende voorschriften en de woning garantiebepalingen. Dit vanwege het feit dat uw woning bij oplevering wel moet voldoen aan het Bouwbesluit en aan de Woningborg garantiebepalingen. Om uw garanties ten opzichte van de aannemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten dan ook met de aannemer geregeld te worden. Meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zonder meer rechten aan kunnen worden ontleend.

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 PEIL

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil = 0. Deze komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer gemeten t.p.v. de hoofdtoegang van de woning. Waarbij het nieuwe vloerpeil bepaald wordt door de gemeente (afd. bouw- en woningtoezicht).

Tevens zal de aannemer de woning uitzetten op de kavel en ter goedkeuring met de gemeente overleggen, waarbij de afstand van de voorgevel (rooilijn) tot de erfgrens door de gemeente wordt aangegeven.

Let op: evenals de maten van de verkooptekeningen kunnen er in de praktijk maatafwijkingen zitten in de peilhoogtes en/of verschuiving van de rooilijn, deze geven ten opzichte van de situatie geen aanleiding tot enige rechtsverordening.

3.2 GRONDWERK, BESTRATING EN TERREININRICHTING

Grondwerk

Ten behoeve van het aanbrengen van de nieuwe fundatie zal er door de aannemer de nodige grondwerkzaamheden worden verricht, dit geldt ook voor het aanvullen van de bouwput na gereedkomen van de begane grond vloer met de uitgekomen grond.

Er wordt geen extra grond aan- of afgevoerd, tekortkomende grond, alsook het afvoeren van overtollige grond is voor rekening van de koper.

Tevens zal door aannemer/ontwikkelaar de nodige grondwerken worden verricht voor de aanleg van de bestrating voor de gemeenschappelijke achterpaden.

Bestrating

De gemeenschappelijke achterpaden zullen door ontwikkelaar worden bestraat volgens de situatietekening, waarbij de achterpaden worden voorzien van betontegels (500x500 mm).

Verdere bestrating op het eigen terrein wordt niet uitgevoerd door aannemer en/of ontwikkelaar en is derhalve voor rekening van koper.

Terreininrichting

Als afscherming tussen de privé tuinen en gemeenschappelijke achterpaden worden door de ontwikkelaar schuttingen geplaatst incl. poorten, zoals aangegeven op de situatie.

Tevens worden door de ontwikkelaar aan de voorzijde van alle woningen beukenhagen aangeplant en ter plaatse van de hoekwoningen hekwerken met hедера beplanting aangebracht, e.e.a. zoals aangegeven op de situatie, waarbij geld dat de beukenhaag bij aanplant niet de gewenste hoogte heeft en nog zal moeten groeien.

Bij de woningen worden er prefab houten ongeïsoleerde berging geplaatst bestaande uit een houten stijl en regelwerk en geplaatst op een betonband en voorzien van een dak van houten balklaag met dakbeschoot en dakbedekking. De berging is bereikbaar d.m.v. een deur met glas. De vloer van de berging bestaat uit betontegels op geel zand.

3.3 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem, e.e.a. in overleg met de gemeente, waarbij het DWA wordt aangesloten op het gemeenteriool en de HWA's worden aangesloten op de overstortkolk geplaatst in de oprit of in de voortuin van de woning met een overloop naar de straat, conform eis gemeente.

De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, doucheputje en de wasmachineaansluiting worden aangesloten via een verzamelleiding op de gemeentelijke riolering.

3.4 GEVELS EN WANDEN

Fundatie metselwerk

Ten behoeve van het berekenen van de funderingen is een sonderingsonderzoek verricht. Aan de hand van deze resultaten is door de constructeur de fundering bepaald, uitgangspunt is een strokenfundatie, en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de WKB-er. Tijdens de uitvoering kan het zijn dat gekozen dient te worden voor een ander systeem of grondverbetering maar deze eventuele extra kosten zijn voor rekening van de aannemer.

De kruipruimte wordt geventileerd d.m.v. kunststof ventilatioorosters. In de kruipruimte onder de begane grondvloer kan in natte perioden water komen te staan.

Buitengevel

De buitenwanden van de woning welke als spouwmuur is uitgevoerd bestaat van buiten naar binnen uit: een halfsteensmuur (gemetseld in een verband volgens opgaaf steenleverancier) van een gebakken steen volgens monster met een afwijkend trasraam, een spouw waarin opgenomen isolatie tegen het binnenspouwblad. Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte volgens opgave van de constructeur, de totale warmte weerstand bedraagt Rc≥4,70 m²K/W.

Het gevelmetselwerk word gevoegd conform monster.

In het metselwerk zijn prefab betonnen spekbanden opgenomen zoals blijkt uit tekening.

Binnenwanden

De dragende binnenwanden worden evenals het binnenspouwblad uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte volgens opgaaf van de constructeur.

De lichte scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als gips- of gasbeton wanden.

Boeien, windveren en overstekken

De boeien, windveren en onderzijde overstekken aan de woning voor zover aanwezig worden uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk materiaal

De overige betimmeringen aan de woningen voorzover aanwezig eveneens uitvoeren met een onderhoudsvriendelijk materiaal passend bij de goten en windveren, e.e.a. ter beoordeling van de aannemer.

3.5 VLOEREN

Begane grondvloer

De woning wordt voorzien van een geïsoleerd systeem met een isolatiewaarde van Rc ≥ 3,7 m²/KW, waarbij er ter plaatse van de voordeur een geïsoleerd kruipluik wordt geplaatst voor de bereikbaarheid van de ruimte onder de vloer, en voorzien van een cementdekvloer waarin de vloerverwarming kan worden opgenomen.

De begane grondvloer van de ongeïsoleerde bergingen bestaan uit betontegels (afm. 300x300 mm) op 300 mm geel zand zoals reeds eerder ook al omschreven bij de terreininrichting.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloeren van de woning wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer met opstorting t.p.v. de badkamer, voor het verslepen van de afvoerleidingen en het aanbrengen van de vloerverwarming. Aan de onderzijde blijven de naden in het zicht, en aan de bovenzijde wordt een cementdekvloer aangebracht waarin de vloerverwarming kan worden opgenomen.

Zoldervloer (2e verdieping)

De zoldervloer van de woning bestaat eveneens uit een kanaalplaatvloer met een cementdekvloer aan de bovenzijde en aan de onderzijde blijven hier ook de naden in het zicht.

3.6 DAKEN

Woningen

De dakconstructie van de woning is samengesteld uit prefab houten elementen, voorzien van de nodige isolatie. De isolatiewaarde van het dak bedraagt Rc=6,3m²K/W. De onderzijde van de dakplaat bestaat uit plaatmateriaal in een groen/bruine kleur. Het dak wordt afgedekt met een zwarte gebakken pan volgens monster.

De platdakconstructie van de berging is van buiten naar binnen als volgt opgebouwd: bitumineuze dakbedekking, beplating, houten balklaag (Volgens opgaaf constructeur) in het zicht. De dakranden worden voorzien van een gecoate daktrim, gebroken wit Ral 9010.

3.7 KNIESCHOTTEN

Op de tweede verdieping worden knieschotten geplaatst en loopt de cementdekvloer door tot tegen het knieshot. Deze knieschoten zijn dan dragend en kunnen dan niet verwijderd worden, achter het knieshot wordt geen cementdekvloer aangebracht.

3.8 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woningen worden voorzien van een mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer zoals op de tekening verwerkt (uitgevoerd als blanke roosters) en voldoet aan het Bouwbesluit. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt toegevoerd als afgezogen uit uw woning.

De MV-unit wordt op de zolderverdieping geplaatst en opgehangen aan de dragende scheidingsmuren van de woning, of achter het knieshot geplaatst e.e.a. ter beoordeling van aannemer/installateur.

De keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine (volgens tekening worden mechanisch afgezogen. De bediening vindt plaats via een 3 standenschakelaar vanuit de badkamer. En de woonkamer is voorzien van een CO2 bedieningssensor.

De afzuiging van het kooktoestel moet middels een recirculatiekap gerealiseerd worden (deze is niet aangesloten op het ventilatiesysteem). Koper dient er bij de aankoop van de keuken derhalve rekening mee te houden dat er een recirculatiekap geplaatst wordt.

De bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd

3.9 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buiten kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen (inclusief deuren) zijn van hout, aan de onderzijde van de kozijnen worden aan de buitenzijde standaard prefab betonnen raamdorpels geplaatst bij de bouwnummers 11 t/m 16 en keramische raamdorpelstenen geplaatst bij de bouwnummers 1 t/m 8, e.e.a. zoals weergegeven op tekening m.u.v. de peilkozijnen waar een betonnen kantplank wordt geplaatst.

Aan de binnenzijde worden, uitgezonderd de peilkozijnen, vensterbanken aangebracht uitgevoerd als kunststeen (bianco-C o.g.) met een diepte dat deze ca 30 mm voorbij de muur komen.

Binnen kozijnen en deuren

De binnendeur kozijnen zijn verdiepiingshoog (type Verdi) en worden vervaardigd in wit gemoffeld plaatstaal. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in dichte uitvoering.

T.p.v. de badkamer en toilet wordt een kunststeen dorpel geplaatst. Bij de overige binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast. Aan de onderzijde van de deuren zal een opening van ca. 30mm aangehouden worden voor de ventilatie

De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieroosters conform eisen nutsbedrijven.

3.10 HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet conform het bouwbesluit aan inbraakwerendheidsklasse 2 waarbij de ramen uitgevoerd zijn als draaikiep ramen.

De woning wordt uitgevoerd met gelijksluitende cilinders, incl. berging, de poort (daar waar aanwezig) wordt voorzien van een separate cilinder.

De binnendeuren in de woning worden afgemonteerd en voorzien van loopsloten, de badkamer en wc worden voorzien van een vrij- en bezetsloten en de meterkast is voorzien van een kastslot.

3.11 TRAPPEN

Begane grond

Van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt een dichte trap geplaatst voorzien van vurenhouten treden, bomen en stootborden volgens tekening, met bijbehorende spijlen hekwerken en leuning. De trap, hekken en leuning worden wit gegrond geplaatst en zullen op de bouw niet verder worden afgelakt. Daar waar de muurleuning op het traphek wordt gemonteerd, wordt het traphek dicht uitgevoerd.

Verdieping

Van 1^e verdieping naar de 2^e verdieping wordt een open trap geplaatst voorzien van vurenhouten treden en bomen volgens tekening, met bijbehorende spijlen hekwerken en leuning. Deze wordt eveneens wit gegrond geplaatst en zal op de bouw niet verder worden afgelakt. Daar waar de muurleuning op het traphek wordt gemonteerd, wordt het traphek dicht uitgevoerd.

3.12 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De dakgoten worden onderhoudsarm uitgevoerd in een witte kleur (Ral 9010). De hemelwaterafvoeren aan de gevel worden eveneens uitgevoerd in kunststof wit. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen is indicatief. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een overstortkolk nabij de erfgrens.

3.13 OVERIGE AFWERKING/ BINNENBETIMMERING

De achterwand van de meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd.

Alle in het zicht zijnde leidingen in verblijfsruimten, aftimmeringen van trapgaten e.d. zullen worden omtimmert met beplating welke gegrond worden aangebracht en op de bouw verder niet worden afgelakt.

Er worden standaard GEEN vloerplinten aangebracht in de woningen.

3.14 PLAFONDAFWERKING

Begane grond en verdieping

De plafonds van de begane grond en verdieping worden alle voorzien van spackspuitwerk in een witte kleur waarbij de naden van de betonvloer in het zicht blijven.

Afwerking onder dak

De onderzijde van de kapconstructie op de 2e verdieping is onbehandeld en wordt verder niet afgewerkt.

3.15 WANDAFWERKING

Woningen

Alle wanden van de begane grond en de verdiepingen worden behangklaar opgeleverd, m.u.v. de betegelde wanden van het toilet en de badkamer en de wanden van meterkast, trapkast en wanden berging welke niet worden afgewerkt.

Behangklaar is een vlakheidsklasse, een eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang en sierpleister. Plaatselijke oneffenheden en resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd.

Bewerkingen voor een extra uitvlak laag, welke benodigd kan zijn voor bepaalde soorten behang en beoogde kwaliteitsniveaus, zijn derhalve niet opgenomen in de koopsom

Zolderverdieping

De zolderverdieping is verder onafgewerkt en wordt opgeleverd als bergzolder waarbij de wanden afgewerkt worden als hierboven omschreven.

3.16 VLOERAFWERKING

Woningen

De vloeren in de woningen op begane grond en verdiepingen worden voorzien van een cementdekvloer in het zicht, zoals reeds eerder omschreven bij de vloeren.

Voor afwerking van uw vloer raden wij u aan zich goed te laten voorlichten door uw leverancier. Voor sommige vloerafwerkingen zal uw leverancier de afwerkvloer eerst moeten egaliseren (bijvoorbeeld bij PVC vloeren). Daarnaast is het van belang dat er een vloerafwerking gekozen wordt die goed toegepast kan worden in combinatie met vloerverwarming.

In de afwerkvloer op de begane grond en eerst verdieping komt vloerverwarming. Mede omdat er warme leidingen (lage temperatuur verwarming) door de vloer gaan is er risico dat er scheuren in de afwerkvloer ontstaan. Voordat u de vloerafwerking laat aanbrengen door uw leverancier is het van belang dat u een goed opstookprotocol hanteert. Uw vloerleverancier kan u hierover informeren

3.17 TEGELS EN SANITAIR

Voor het sanitair is er een verrekenpost (incl. elektrische radiator in de badkamer) van

€ 2.500,-- opgenomen in de aanneemsom (inclusief BTW), indien u ervoor kiest het sanitair te laten vervallen en alleen afgedopte aansluitingen te willen (op de standaard positie) dan kan dit alleen in combinatie met het vervallen van ook al het tegelwerk. De verrekenpost wordt gedeeltelijk in mindering gebracht in overleg met verkopersbegeleider.

De garanties op deze onderdelen komen dan ook te vervallen.

Voor de wandtegels in badkamer en toilet is rekening gehouden met een stelpost van € 30,- (inclusief BTW) per m². Waarbij als uitgangspunt geldt dat de badkamers tot plafond worden betegeld en in de toiletten tot een hoogte van 1500 mm en met een maximale afmeting van 200 x 250 mm.

Voor de vloertegels in badkamer en toilet is rekening gehouden met een stelpost van € 50,- (inclusief BTW) per m². Waarbij als uitgangspunt geldt dat deze worden aangebracht met een maximale afmeting van 300x 300 mm.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer worden de tegels onder afschot gelegd naar het doucheputje.

3.18 KEUKENINRICHTING

In de aanneemsom is geen verrekenpost opgenomen voor de keuken, wel is rekening gehouden met afgedopte aan- en afvoerleiding t.b.v. gootsteen en vaatwasser, alsmede elektra voor vaatwasser, keramische kookplaat (kookgroep aansluiting), combimagnetron, koelkast en twee stuks dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik, alsmede een loze leiding voor een eventueel later te plaatsen elektrische boiler.

3.19 STAAL- HOUTCONSTRUCTIES

Door aannemers zullen de staal- en houtconstructies worden aangebracht zoals door de constructeur bepaald. Boven de gevelkozijnen komen witte stalen lateien die het bovenliggende metselwerk dragen.

3.20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Alle kozijnen worden voorzien isolatieglas waarbij de ramen op de begane grond voorzien zijn van tripple glas en op de verdieping van dubbel glas, e.e.a. conform BENG berekening.

De beglazing in de deur van de berging wordt voorzien van enkel matglas.

Schilderwerk buiten

Voor zover schilderwerk aan de buitenzijde van het gebouw aanwezig is dan dit eenmaal dekkend uit te voeren volgens kleurenschema.

Alle houten buitenkozijnen, -deuren en –ramen worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte grondlaag en worden in het werk aan de buitenzijde eenmaal voorzien van een dekkende verflaag.

Aan de binnenzijde van de woning is het aflakken van gevelkozijnen, - ramen en -deuren niet opgenomen en worden alle houten onderdelen in de grondverf opgeleverd, het gehele binnen schilderwerk incl. kit- en plamuurwerk dient door koper zelf uitgevoerd te worden na oplevering.

Schilderwerk binnen

Het plafond op de begane grond en de verdieping in de woningen wordt afgewerkt met spackspuitwerk in de kleur wit, zoals ook reeds eerder vermeld.

De trappen, aftimmeringen van leidingen en vloeren enz. binnen in de woningen worden in de grondverf opgeleverd.

3.21 BEHANGWERK

Er wordt geen behangwerk aangebracht, alle wanden worden behangklaar opgeleverd, tenzij anders omschreven in de omschrijving.

3.22 WATERINSTALLATIES

Installaties worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof leidingen. U krijgt op de volgende locaties tappunten in uw woning:

Koud water

- Keuken: aansluiting ten behoeve van een gootsteen en een vaatwasser;
- Toilet begane grond: aansluiting voor hangcloset en fonteinkraan;
- Badkamer: aansluiting ten behoeve van douche, toilet en wastafel;
- Bergzolder: vulvoorziening warmtepomp en aansluiting wasmachine.

Warm water

- Keuken, ten behoeve van de gootsteen;
- Badkamer, ten behoeve van de douche en de wastafel.

Indien u ervoor kiest om het sanitair (met tegelwerk) te laten vervallen dan worden bovenstaande tappunten als afgedopte aansluiting aangebracht op de standaard positie.

3.23 VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARM WATER

Installaties worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd. De woning wordt verwarmd door middel van een individuele lucht/water warmtepomp die gesitueerd is zoals aangegeven op de tekeningen met bijbehorende buitenunits. Ook het warme tapwater (via ingebouwde boiler van ca 180 ltr., afhankelijk van merk) wordt door deze luchtwater warmtepomp verwarmd.

In de woningen worden de te verwarmen ruimten door middel van vloerverwarming verwarmd, waarbij de slaapkamers op de verdieping voorzien zijn van een naregeling – master-slave. In de badkamer wordt een elektrische (design) radiator geplaatst, welke is opgenomen in de verrekenpost van het sanitair, om de gewenste temperatuur te halen.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

De te hanteren temperaturen zijn:

- Verblijfsruimte (woon/- slaapkamers) en keuken 22 °C
- Badruimte (badkamer) 22 °C
- Toiletruimte (toilet) onverwarmd
- Zolder (onverwarmd)

Vanuit de verdelers wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De vloerverwarming is per verblijfsruimte te regelen. Doordat vloerverwarming een traag systeem is (het duurt even voordat een verhoging of verlaging van de temperatuur merkbaar is in tegenstelling tot radiatoren), is het advies om alleen seizoensgebonden de temperatuur aan te passen. Op deze wijze werkt het systeem optimaal en is het meest duurzaam.

De installateur heeft als vloerafwerking rekening gehouden met PVC/linoleum met een R-waarde van 0,05m² K/W, indien er gekozen wordt voor een andere vloerafwerking, dan kan dit een positief of negatief effect hebben op de warmteafgifte.

3.24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De berging in de tuin wordt voorzien van een lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos en aangesloten op de meterkast van de woning.

Algemeen/gemeenschappelijke ruimte

Bij alle bergingen grenzend aan de gemeenschappelijk paden wordt aan de zijde van het pad in het midden van de berging een lichtpunt met armatuur geplaatst en voorzien van een bewegingsmelder.

Installatie in de woning

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en aangelegd vanuit de meterkast met een groepen verdeelkast. Per woning wordt een aansluiting gerealiseerd die door de netbeheerder wordt gemonteerd, hierboven wordt de meterkast van de woning gemonteerd.

De meterkast is standaard voorzien van voldoende eindgroepen. Waarbij in ieder geval de volgende groepen aanwezig zijn voor wasmachine, vaatwasser, combimagnetron, elektrische kookplaat (max 5750 Watt), PV-omvormer en een krachtgroep voor de warmtepomp. De overige groepen zijn benodigd voor de verlichting en de wandcontactdozen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Door de installateur zal met u worden besproken waar de standaard aansluitingen zich bevinden

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in crème-witte (Ral 1013 o.g.) kunststof inbouwwandcontactdozen. In basis worden wand- en plafondlichtpunten aangeboden volgens Nen-norm.

Tenzij anders op de tekening aangegeven zijn de hoogtes die worden gehanteerd:

Schakelaars	ca	1050	mm
Wandcontactdozen	ca	300	mm
CAI/telefoon/Data/loze leiding	ca	300	mm
Thermostaat	ca	1600	mm
Bediening mechanische ventilatie	ca	1600	mm

Data- aansluitingen

Vanaf de woonkamer en vanaf de hoofdslaapkamer naar de meterkast wordt een loze leidingen geplaatst ten behoeve van een nader in te vullen bestemming. Voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant).

Rookmelders

De woningen zijn voorzien van voldoende rookmelders volgens Bouwbesluit, te weten hal op begane grond, overloop op 1^e verdieping en zolderruimte welke onderling zijn gekoppeld.

Pv-panelen

Op de woningen worden pv-panelen gemonteerd volgens de verkooptekeningen 4 stuks per rijwoning, dit zijn panelen met een vermogen van ≥ 430 WP (all-black), welke aangesloten worden op een omvormer.

Ventilatie

De ventilatie geschiedt door middel van een mechanisch afzuigsysteem met natuurlijke toevoer en voorzien van de nodige afvoerkanalen.

4 OPLEVERING

4.1 Nutsaansluiting

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom en water is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten. Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

4.2 Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt (proces-verbaal van oplevering). Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Indien gewenst kunt u deze oplevering, voor eigen rekening, laten uitvoeren door een onafhankelijke partij bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis

Daarnaast worden tijdens de oplevering de meterstanden vastgelegd.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd en de beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden nat gereinigd.

4.3 Garantieregeling

Zie de algemene voorwaarden van het Woningborg.

4.4 Sleuteloverhandiging

Tijdens de sleuteloverdracht gaan wij ervan uit dat u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan. U ontvangt direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoording over de woning, en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de inboedel en opstal.

De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht.

4.5 Nazorg

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht komen. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in werking. De garantie van uw woning is zoals opgenomen in de woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024 en de mogelijke op en/of aanmerkingen van woningborg.

Aldus opgemaakt te Wierden

AANNEMER

Bramer 

Almeloseweg 36
7671 RD Vriezenveen
(0546) 56 25 55

ARCHITECT

Weghorst
ARCHITECTUUR

Rijssensestraat 6 a
7642 CX Wierden
(0546) 57 33 33

VERKOOP EN INLICHTINGEN

Weghorst
MAKELAARDIJ

Rijssensestraat 6
7642 CX Wierden
(0546) 57 33 32
wierden@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

