

De Koendershof

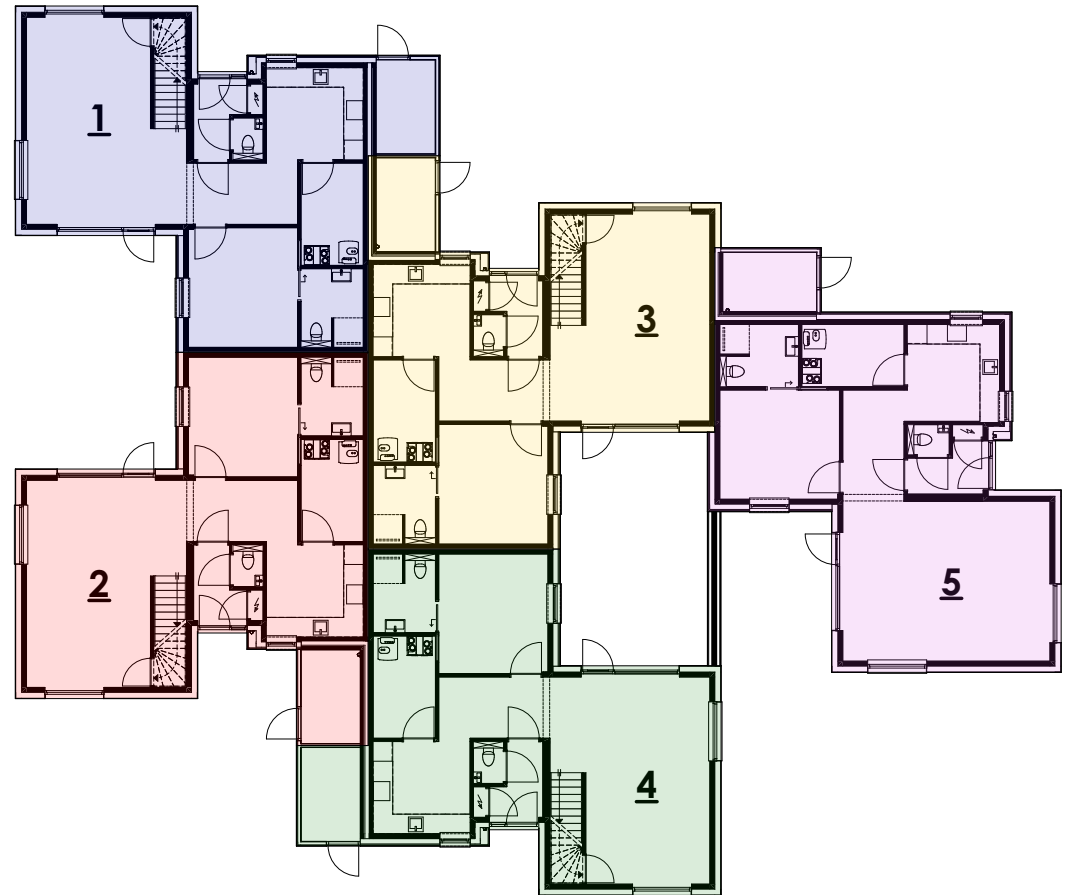


5 Patiowoningen
Papendijk-Tramstraat Groenlo

SITUATIE

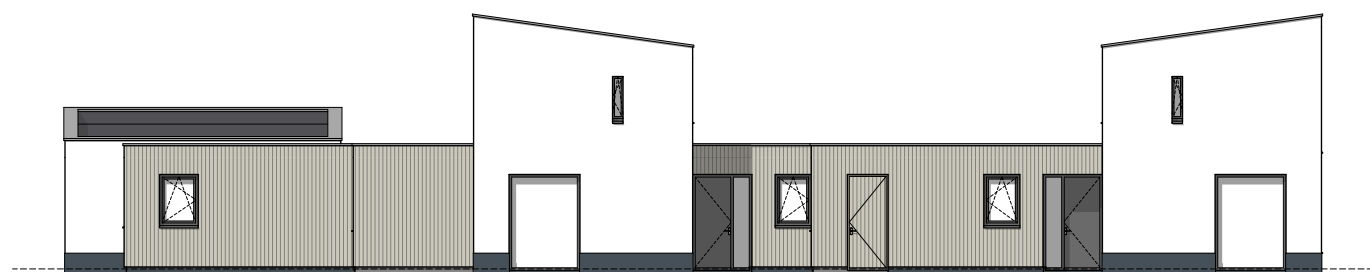


OVERZICHT





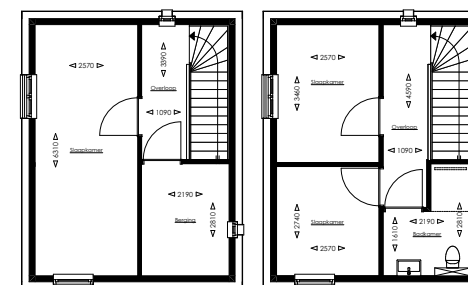
WONING 1



Opties verdieping woning

Optie 1

Optie 2



Eigenschappen van deze woning:

Woningtype:	Levensloopbestendig
Perceel:	323,83 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 96 m ²
Verdiepingen:	2
Slaapkamers:	1
Oppervlakte berging:	5.2 m ²

In overleg kan de indeling aangepast worden.



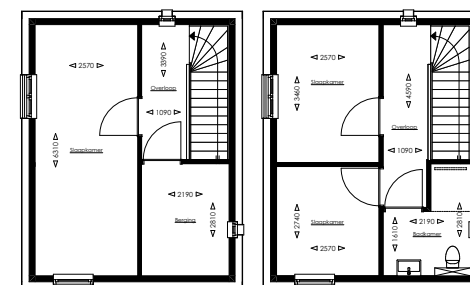
WONING 2



Opties verdieping woning

Optie 1

Optie 2



Eigenschappen van deze woning:

Woningtype:	Levensloopbestendig
Perceel:	269,24 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 96 m ²
Verdiepingen:	2
Slaapkamers:	1
Oppervlakte berging:	5.2 m ²

In overleg kan de indeling aangepast worden.



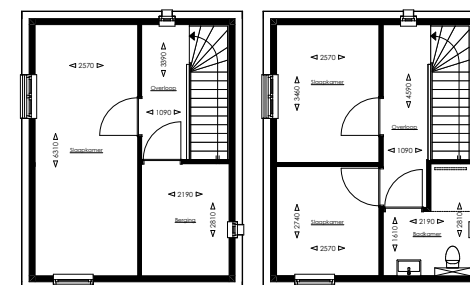
WONING 3



Opties verdieping woning

Optie 1

Optie 2



Eigenschappen van deze woning:

Woningtype:	Levensloopbestendig
Perceel:	210,91 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 96 m ²
Verdiepingen:	2
Slaapkamers:	1
Oppervlakte berging:	5.2 m ²

In overleg kan de indeling aangepast worden.



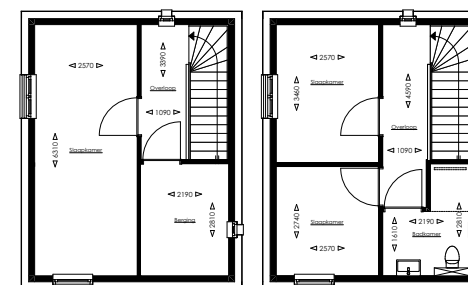
WONING 4



Opties verdieping woning

Optie 1

Optie 2



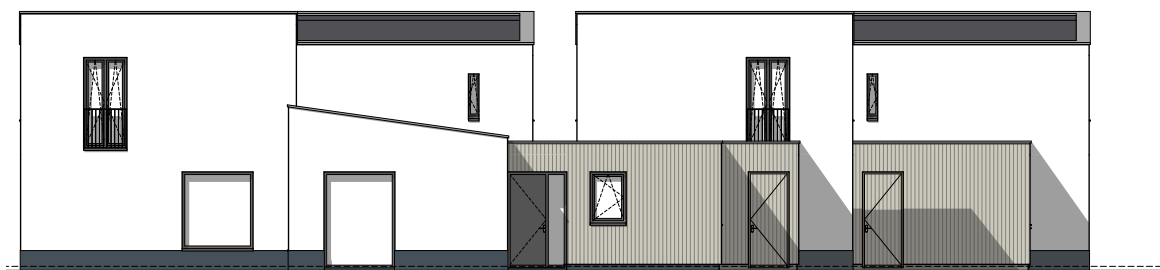
Eigenschappen van deze woning:

Woningtype:	Levensloopbestendig
Perceel:	350,84 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 96 m ²
Verdiepingen:	2
Slaapkamers:	1
Oppervlakte berging:	5.2 m ²

In overleg kan de indeling aangepast worden.



WONING 5



Eigenschappen van deze woning:

Woningtype:	Levensloopbestendig
Perceel:	278,24 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 70 m ²
Verdiepingen:	1
Slaapkamers:	1
Oppervlakte berging:	5.2 m ²

In overleg kan de indeling aangepast worden.

Technische omschrijving en afwerkstaat

De verkoopdocumentatie

Algemeen

De projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en adviseurs van het project.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, kleur-, bouw-technische en constructieve wijzigingen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toegepaste materialen en afwerking, welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning en zullen deze geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

Aan eventueel opgenomen Artist Impressions, situaties, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatietekening

De situatietekening, waarop de woningen met hun bijbehorende grond, de straat, het openbaar gebied, en cetera, staan aangegeven, wordt met de grootst

mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Omdat het mogelijk is dat de situatietekening op het moment van verkoop door procedures van de overheden nog niet tot in de details is uitgewerkt, kunnen er afwijkingen kunnen ontstaan. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden. Derhalve kunt u geen rechten aan de situatietekening ontlelen.

Koperskeuze

De kopers kunnen hun woonwensen kenbaar maken aan de aannemer. Maatwerk is bespreekbaar en samen met de koper kan een meer- en minderwerklijst opgesteld worden.

Voor al het meer- en minderwerk geldt dat de opdracht daartoe door kopers rechtstreeks aan het bouwbedrijf gegeven moet worden.

De meerwerkopties, zoals deze onder andere op de verkooptekeningen zijn aangegeven, zijn, indien van toepassing, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeente.

Procedure bij aankoop en verdere bijzonderheden

Algemeen

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van ons te kopen, alles in het werk

zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk product te leveren. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door koper(s) en verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Ook wordt er een origineel exemplaar naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van de notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten, zie verderop in de tekst). Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. De akte van eigendomsoverdracht (akte van levering) van de grond voor de bouw van een woning van verkoper aan de koper.
2. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldverstrekker ontvangt, indien van toepassing.

Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsommen van onze woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- CAR-verzekering
- Honorarium van architect en constructeur
- Notarishonorarium inzake akte van levering
- Makelaarscourtage/verkoopkosten
- Gemeentelijke leges, de bouw van de standaard woning betreffende (dus niet over eventueel meerwerk omtrent wijzigingen)
- BTW (21%), eventuele wijzigingen worden conform wettelijk voorschrift verrekend
- Kadastrale uitmeting
- Omgevingsvergunning
- Aansluitingen ten behoeve van water, elektra en riolering (niet de aanvraag tot levering)

- Eventuele loon- en prijsverhogingen (deze worden dus niet doorberekend)
- Energielabel.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze bijkomende kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het verkrijgen van een hypothecaire lening (afsluitkosten)
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De (bouw)rente tot de leveringsdatum over vervallen maar niet betaalde termijnen.

Andere bijkomende kosten kunnen zijn:

- De aanvraag voor levering van water en elektriciteit
- Aansluitkosten voor telefoon
- Aansluitkosten van CAI voor het aanleggen van het kabelnet (tv/radio) en/of glasvezel
- Aanleg beveiligingsinstallatie
- Tuinaanleg met beplanting en grondbewerking zoals spitwerk, drainage en dergelijke
- Grondwerk, bestrating van rijstroken, terrassen en ontsluitingen van voordeur en achterplaats
- Woninginrichting (meubilair en dergelijke)
- Vloer- en wandafwerking (de woning wordt niet behangen)

- Eventuele aanvullende gemeentelijke heffingen (bijvoorbeeld een inritvergunning, indien van toepassing).

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor onze rekening en risico. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

Liberalisering energiemarkt

Het bouwbedrijf zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen, zodat dit bij oplevering van uw woning voor u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig regelt, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied rondom uw woning wordt in overleg met of door de gemeente aangelegd. De locatie waarop de inrit is getekend is indicatief, dit geldt ook voor de inrichting van het openbaar gebied zelf. Op een later moment wordt een en ander bepaald, dit betekent dat u met het tuinontwerp en het aanleggen van uw tuin dient te wachten totdat het openbaar gebied geheel is aangelegd. Mocht u alsnog eerder ontwerpen of starten met de aanleg, dan zijn eventuele hoogteverschillen en/of niet passende aansluitingen tussen uw tuin en het openbaar gebied voor uw eigen risico.

Beplanting en erfafscheidingen

Ter plaatse van de tuinen die aan het openbaar gebied grenzen, wordt het groen en bestratingen aangebracht volgens tekening Hendriks: Groenstructuur Nieuwbouw Papendijk Groenlo, wijzigingsdatum 9 mei 2025.

Het groen in de openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar verzorgd.

Op de particuliere kavels geven de eigenaren zelf opdracht om de tuinen aan te leggen volgens de tekening van Hendriks. Ze kunnen het uiteraard ook zelf doen.

De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

Voor het project geldende algemene voorwaarden

Uitgangspunten

De uitvoering van de woningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Eisen nutsbedrijven, overheid en bouwbesluit
- Energie volgens geldende BENG-eisen
- Kosten t.a.v. leges en aansluitkosten, water, elektra, riool en inrit zijn voor rekening van de ontwikkelaar/aannemer; de woning is gasloos
- De voor de bouwvergunning en de bouw van de woningen benodigde constructietekeningen, berekeningen en installatietekeningen zijn voor rekening van de ontwikkelaar/aannemer
- Bij wijzigingen van de indeling kan het noodzakelijk zijn om extra wandcontactdozen (wcd's) of lichtpunten te plaatsen in verband met de voorschriften.

Bouwbesluit begrippen

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning) begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze

Technische omschrijving en afwerkstaat

zijn vervangen door zogenaamde "bouwbesluitbegrippen". Op de bijgevoegde tekeningen zijn de oude ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimteomschrijving	Bouwbesluitbegrip
woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte*
berging	bergingsruimte*
badkamer	badruimte*
toilet	toiletterruimte*
hal, overloop	verkeersruimte*
vliering, zolder, hobbyruimte	onbenoemde ruimte*
meterkast	meterruimte*

* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit

Stelposten

Wanneer van toepassing, zijn de in deze technische omschrijving genoemde stelposten inclusief aannemersprovisie en exclusief B.T.W.

Meer- en minderwerk

Wijzigingen, meer- en minderwerk zullen alleen worden uitgevoerd indien daarvoor schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats vóór de oplevering van de woning.

Technische omschrijving en tekeningen

Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving en tekeningen, prevaleert het gestelde in deze omschrijving.

Aansluit- en legeskosten

In de VON prijs is rekening gehouden met de aansluit- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering, exclusief CAI en telefoon. De coördinatie en begeleiding van de aanvraag van de diverse aansluitingen gebeurt door de aannemer. In de VON prijs is tevens rekening gehouden met de legeskosten voor de benodigde vergunningen.

Verzekeringen

Het werk wordt door middel van een CAR-verzekering tegen brand, storm en diefstal verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

Bouwplaatsvoorzieningen

Er is uitgegaan van een goede bereikbaarheid van de bouwplaats en opslagmogelijkheid voor het benodigde materieel en materiaal. Er wordt voorzien in de nodige keten voor schafftegelegenheid en opslag van materiaal.

De kosten van bouwkraan en ander materieel voor het verticale en horizontale transport op de bouwplaats zijn in de prijs opgenomen.

De kosten van aan- en afvoer, montage en demontage en huur van het benodigde steigermaterieel is in de prijs opgenomen.

Alle bouwafval zoals puin, hout en verpakkingsmaterialen wordt afgevoerd volgens de geldende voorschriften, er is geen afvoer van afval van derden opgenomen.

Oplevering

Tijdens de oplevering controleert u samen met de aannemer of er gebreken zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Hierbij wordt ook het proces-verbaal van oplevering opgemaakt welke door u en de aannemer wordt ondertekend.

U accepteert hiermee de woning met uitzondering van de genoteerde gebreken, de aannemer belooft hiermee de gebreken zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een termijn van drie maanden te herstellen.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het

bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

De oplevering zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan invloed hebben op het aantal werkbare werkdagen en kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben.

Na betaling van de termijnen van de aanneemsom inclusief eventueel meerwerk en na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering, ontvangt u de sleutels van de woning.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittrekkend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse harde vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer doordat er bouwvocht opgesloten wordt en door het optreden van krimp en krimp in constructieonderdelen als gevolg van

droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Meestal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er vooral bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, voornamelijk bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingstroken.

Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schade-meldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetring. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen on-

derdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen.

Garantie op technische gebreken na oplevering

Voor gebreken aan de constructie geldt de wettelijke aansprakelijkheid van de aannemer gedurende 10 jaar. Er is 1 jaar garantie op het deugdelijk functioneren van de bewegende delen van de kozijnen inclusief het hang- en sluitwerk. Daarnaast gelden de normale fabrieksgaranties van de diverse leveranciers van de materialen. Voor alle garanties geldt dat deze alleen geldig zijn wanneer de materialen niet aan ongebruikelijke of extreme omstandigheden of gebruik zijn blootgesteld.

Technische omschrijving 5 patiowoningen Groenlo november 2025

PEIL EN UITZETTEN

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De verkrijger dient hiermee rekening te houden bij het bestellen/plaatsen van de keuken, kasten etc. Het peil P is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning, vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil en de rooilijnen wordt door de gemeente aangegeven (circa 20 cm boven de kruin van de straat).

GRONDWERK

De nodige grondwerken worden uitgevoerd ten behoeve van de fundering, kabels, leidingen en rioleringen. De uitkomende grond wordt op het terrein opgeslagen en naderhand hergebruikt ten behoeve van de nodige aanvullingen. Er is uitgegaan van een gesloten grondbalans.

Grondwerk t.b.v. bestrating rondom de woning zal door de opdrachtgever (koper) zelf moeten worden verzorgd.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Het materiaal van de buizen en verbindingen is van PVC/PP.

De afvoer van het vuilwater wordt via de buitenriolering aangesloten op het openbare rioolstelsel. Het hemelwater van de daken van de woningen wordt afgevoerd middels een ondergrondse riolering en aangesloten op een eigen infiltratiesysteem, middels een kratteninfiltratie of een uitstroombegel op de erfgrans van de woning.

De aansluitkosten van de gemeente zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

BESTRATING

De vloer in bergingen worden voorzien van beton tegels afmeting 30x30 cm.

Er is geen bestrating op eigen terrein opgenomen in de aanneemsom.

De terreininrichting van de openbare gebieden wordt uitgevoerd conform de ontwerptekeningen en in samenwerking met de gemeente.

De voorzieningen voor infrastructuur en tuinafwer-

Technische omschrijving en afwerkstaat

king vallen buiten de normale garantieregelingen van de bouw.

BETONWERK FUNDERING

De fundering wordt uitgevoerd als een beton fundering op staal, een en ander conform advies van de constructeur en/of overleg met Bouw- en woningtoezicht.

De fundatie van de woningen is een plaatfundering die wordt toegepast als begane grondvloer. Er is geen kruipruimte aanwezig.

METSELWERK EN GEVELS

Het metselwerk van de fundering tot de onderzijde van de begane grondvloer wordt uitgevoerd in betonblokken.

De gevels van de woningen worden afgewerkt met houten delen of gevelstucwerk

De binnenspouwmuren op de begane grond en op de verdieping worden gemaakt van gelijmde kalkzandsteenelementen van verschillende diktes.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als verdiepingshoge gasbetonpanelen.

De buitenwanden worden aan de buitenzijde voorzien van een gevelisolatiesysteem. De Eps isolatieplaten worden afgewerkt sierpleister en sauswerk volgens kleur en materiaalstaat

VLOEREN

De begane grondvloer is een Hectar betonvloer. De vloer is de fundering en begane grondvloer in een. De vloer is opgebouwd van EPS (onder en zijanten) en heeft een hoge isolatiewaarde en is volledig koudbrugvrij.

De verdieping en dakkvloer is een betonnen kanaalplaatvloer met een gladde onderzijde.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers etc. Indien op de vrijdragend betonnen vloerelementen door of namens de verkrijger een tegelvloer o.i.d. wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op scheuren in de tegelvloer te verkleinen ten gevolge van krimp- en/of zetting-scheuren in de onderliggende vloerconstructie (bijvoorbeeld een wapeningsnet in de afwerkvloer).

Leidingen ter plaatse van de badkamer liggen op de vloer, waardoor er een opstap ontstaat naar de badkamer.

De betonvloeren van de woningen zijn afgewerkt met een cementdekvloer. Het is mogelijk dat er bij of na oplevering, ten gevolge van het onttrekken van vocht uit de vloer en/of de constructie, krimp-scheuren in de dekvloer aanwezig zijn.

HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES/KAPCONSTRUCTIE

Algemeen

De afmetingen van de houten balken, e.d. worden aangebracht volgens nadere constructieberekeningen en goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht.

Dakbeschot

Het platte dakbeschot op het dak van de berging bestaat uit geschaafde houten balken waarop onderlayment dakplaten zonder isolatie worden aangebracht.

Houtskelet gevels berging

De gevels van de berging bij de woning worden uitgevoerd als houtskeletwanden, met aan de buitenzijde houten rabatdelen in kleur volgens de materiaalstaat.

METALEN CONSTRUCTIES

Algemeen

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien aangebracht.

Lateien

Ter plaatse van de muuropeningen in het metselwerk zijn, boven de gevelkozijnen, stalen lateien (verzinkt) of murfor aangebracht ter ondersteuning van het bovenliggende metselwerk

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen en -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. De draaiende delen in de kozijnen worden uitgevoerd als kiep of als draaikiep (aangeduid op de verkooptekeningen). Onder de kozijnen die niet doorlopen tot het maaiveld worden verglaasde raamdorpelstenen aangebracht. De onderdorpel van de voor- en achterdeur wordt uitgevoerd in een glasvezelversterkte dorpel of DTS.

Rondom alle beweegbare buitenramen en buitendeuren van de woningen worden tochtprofielen geplaatst.

De voordeur en overige buitendeuren van de woningen worden uitgevoerd volgens de geveltekeningen en in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. Er wordt geen brievenleuf in de voordeur opgenomen

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle hang- en sluitwerk voor ramen en buitendeuren voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2). De weerstandklasse beschrijft de inbraakpreventie van het hang- en sluitwerk.

Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van goed en weinig onderhoud vereisend hang- en sluitwerk, in roestvrije uitvoering.

De draaibare delen van de buitendeuren en -ramen zijn afgehangen aan metalen scharnieren.

De sloten in de buitendeuren zijn gelijksluitende cilindersloten.

De buitendeuren zijn voorzien van meerpuntssluitingen.

De raamboompjes zijn van aluminium. Het hang- en sluitwerk van alle ramen en buitendeuren is voorzien van gangbaar hang- en sluitwerk in standaard uitvoering en kleur, conform het

Bouwbesluit en Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Binnenkozijnen en -deuren

Binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig gelakte metalen montagekozijnen met bovenlicht, voorzien van enkel glas. Bij het kozijn van de meterkast wordt het bovenlicht voorzien van een dicht paneel. In de deur van de meterkast wordt boven- en onderin een rooster geplaatst.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte dichte vlakke opdekdeuren met een dagmaat van 850x2300 mm. Voor de meterkast 750x2300 mm. De kleur van de binnendeuren is gebroken wit. De onderzijde van de deuren is niet afgelakt.

De binnendeur naar de badkamer wordt uitgevoerd als een enkeleurs in de wand schuivend systeem type Varidoor Comfort o.g.

Onder de binnendeuren komen geen stofdorpels, behalve bij de badkamer- en toiletdeuren. Daar wordt een antracietkleurige kunststeen dorpel geplaatst.

Hang- en sluitwerk binnenkozijnen en -deuren

De binnendeuren zijn afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en bad-/doucheruimten zijn voorzien van een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur is voorzien van een kastslot.

Optioneel: Via het meer- en minderwerk is er de mogelijkheid om de binnenkozijnen en -deuren te wijzigen. Paneeldeuren of glasdeuren, al dan niet met gewijzigd hang- en sluitwerk, behoren onder andere tot de mogelijkheden.

TRAPPEN EN HEKKEN

De trap van de begane grond naar 1e verdieping is een vurenhouten/wit gegronde dichte trap met standaard muurleuning en standaard traphek van vurenhout. De leuning worden bevestigd met aluminium leuninghouders.

AFBOUWTIMMERWERK

Algemeen

Al het afbouwtimmerwerk wordt uitgevoerd in plaatmateriaal met vuren achterhout. In de meterkast wordt tegen de achterwand een meterbord aangebracht. Er worden geen plinten langs de wand- en vloeraansluiting aangebracht.

Ventilatiekanalen c.q. standleidingen worden afgemeterd met multiplex.

DAKBEDEKKINGEN

Bitumineuze dakbedekking

De platte daken worden voorzien van 2 laagse APP dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een gezette dakkap.

Dakdoorvoer

In het dakvlak worden dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. beluchting van de riolering, hemelwaterafvoeren en de mechanische ventilatie.

ISOLATIE

De begane grondvloer, de buitengevels en de schuine dakvlakken van de woning worden voorzien van isolatie, zodanig dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen. In de houten wanden van de bergingen wordt standaard geen isolatie aangebracht.

STUKADOORSWERK

Stucadoorwerk wanden

Alle kalkzandsteenmuren worden afgewerkt met stucwerk en behangklaar afgewerkt.

Technische omschrijving en afwerkstaat

Spuitspuitwerk plafonds

De onderzijde van de betonnen verdiepingsvloer en gipsplaten plafonds onder de zoldervloer worden voorzien van structuurspuitspuitwerk. Hierbij blijven de vellingkanten c.q. naden zichtbaar.

Het plafond van de meterkast en de houten berging blijft onafgewerkt, evenals de binnenzijde van de dakplaten van de hellende daken.

Spuitspuitwerk wanden

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitspuitwerk.

TEGELWERK

Raamdorpels / zetwerk

Onder de buitenraamkozijnen worden waterslagen aangebracht van zetwerk op kleur (m.u.v. de peilkozijnen).

Vloeren en wandtegels

Vloertegels met een standaard afmeting van 300 x 300 mm worden aangebracht in:

- toiletruimte
- Bad-/doucheruimte.

Voor de aankoop van vloertegels bij een nader te bepalen leverancier is een verrekenprijs van € 30,00/m² exclusief BTW opgenomen.

Vloertegels in de douchehoek worden verdiept en op afschot aangebracht. Het vloertegelwerk is niet strokend met het wandtegels (tenzij nader overeengekomen).

Onder de binnendeuren van de toiletruimte en doucheruimte is een kunststenen dorpel aangebracht. Wandtegels met een standaard afmeting van 200 x 250 mm worden aangebracht in:

- de toiletruimten tot circa 1,50 m boven de vloer, daarboven spuitspuitwerk
- de bad-/doucheruimten tot aan het plafond. Voor de aankoop van vloertegels bij een nader te bepalen leverancier is een verrekenprijs van € 25,00/m² exclusief BTW opgenomen.

Voegwerk

Standaard worden de vloertegels grijs en de wandtegels zilvergrijswit. Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen worden afgekit met sanitairkit (alleen in ruimten waar tegelwerk van toepassing is).

Vensterbanken

De buitenkozijnen die niet doorlopen tot het maaiveld worden aan de binnenzijde voorzien van kunststeen vensterbanken in een nader te bepalen kleur. Ter plaatse van de woonkamer breed 30 cm,

in alle overige ruimten breed ca. 20 cm, uitgezonderd zijn de badkamer en ter plaatse van de keukenopstelling.

BEGLAZING

Algemeen

Alle glasopeningen van de woningen worden voorzien van helder HR++ glas conform de BENG berekening. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel glas met uitzondering van de meterkastdeur, waar een dicht paneel boven wordt geplaatst.

Ventilatieopeningen

De ventilatieopeningen conform BENG berekeningen zijn van blank aluminium en worden in de beglazing opgenomen.

SCHILDERWERK

De kozijnen worden fabrieksmatig in de grondverf aangeleverd zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat, waar nodig worden deze op de bouw bijgewerkt. De in het zicht vloer en houten balklaag van de berging blijven onbehandeld. Er is verder geen afschilderwerk opgenomen.

De vuren houten trap wordt standaard gegrond opgeleverd en eventuele beschadigingen worden hersteld. De spijkergaten aan de onderzijde worden niet dichtgezet. De trappen worden geleverd zoals omschreven bij "Trappen en hekken".

Overige in het zicht blijvende aftrimmingen, metaalwerken, leidingen e.d. zoals de onderdelen in de meterkast, de houten berging en vloer, wanden en plafonds op de zolder en installatieonderdelen blijven onbehandeld.

BEHANGWERK

Algemeen

De wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast en de houten berging. De wanden worden niet voorzien van behang. U dient er rekening mee te houden dat alvorens u kan behangen, voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht.

KEUKENINRICHTING

Er is geen keuken opgenomen. In de keuken zijn standaard aansluitpunten voorzien. Er is rekening gehouden met 1 opstelplaats voor de koelkast, 1 gootsteen, 1 aansluitpunt voor de afzuigkap, 1 aansluitpunt voor de vaatwasser, 1 aansluitpunt voor een combimagnetron en 1 opstelplaats voor de elektrische kookplaat.

De standaard opstelling is te wijzigen en/of uit te breiden, inclusief de eventueel daarbij behorende elektra en/of loodgieterspunten.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Kunststof buisleidingen

De buisleidingen voor de afvoer van hemelwater van de daken zijn van PVC, kleur grijs.

WATERLEIDINGINSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een koud- en warmwateraansluiting. Op de koudwateraansluiting wordt een hoofdafsluiter met aftapkraan aangebracht nabij de watermeter.

Koudwateraansluitingen worden gelegd naar:

- Closetcombinaties
- fontein in het toilet
- tappunt voor de wasmachine
- vaatwasser (afgedopt)

Koud- en warmwateraansluitingen worden gelegd naar:

- keukenkraan
- douche- en wastafelmengkraan.

Het aansluitpunt voor water in de keuken wordt afgedopt (opbouw), deze is standaard niet voorzien van een hoekstopkraan.

SANITAIR

In overleg met een voor dit project aan te wijzen leverancier is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair naar eigen smaak aan te passen.

Voor de aankoop en aanbrengen van het sanitair is een stelpost opgenomen van € 5.000,00 exclusief BTW.

In de toiletruimte:

- closetcombinatie bestaande uit een closetpot en reservoir met witte kunststofzitting en een hoekstopkraantje
- fonteincombinatie bestaande uit een fonteinbakje met verchroomde plug, wit kunststof plugbekersifon met vloerbuis en vloerrozet, hoekstopkraantje en een verchroomde kraan (koud water).

In de badkamer:

- closetcombinatie bestaande uit een closetpot en reservoir met witte kunststofzitting en een hoekstopkraantje
- wastafelcombinatie bestaande uit een wastafel met verchroomde kogelketting, zwarte kunststof stop, verchroomde plug, wit kunststof plugbekersifon met vloerbuis en vloerrozet, verchroomde draaibare mengkraan.

De douchehoek is een betegelde douchevloer op afschot naar een kunststof sifon en een roestvrijstalen rooster. Er wordt geleverd en geïnstalleerd:

- verchroomde douchemengkraan met onderuitloop en een kunststof doucheslang, lengte circa 1500 mm
- witkunststof handdouche, verchroomde glijstang, lengte circa 600 mm en een verstelbare opsteekhaak.

GASINSTALLATIE

De woningen worden gasloos uitgevoerd, er worden dus geen gasleidingen aangebracht en geen gasaansluiting gerealiseerd door de nutsbedrijven.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemeen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er verwarmings-elementen geïnstalleerd zijn. Daarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten.

Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals:

- woonkamer, overige kamers en keuken: 21° Celcius

Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals:

- douche- en/of badruimte 24° Celcius
- gang, hal, trap en overloop 18° Celcius
- toiletruimte 18° Celcius
- bijkeuken/techniek 15° Celcius
- buitenberging onverwarmd

Warmtepomp installatie

De woning wordt voorzien van een individuele Samsung Climatehub 6 kW o.g. lucht-water warmtepomp met een warmtapwater 180 liter boiler. De binneneenheid van de warmtepomp wordt in de bijkeuken/technische ruimte op de begane grond geplaatst. De monoblock buitenunit van de warmtepomp wordt nabij de bijkeuken in de tuin geplaatst.

Vloerverwarming en temperatuurregeling

De gehele woning (met uitzondering van de niet verwarmde ruimtes conform bovenstaand temperatuur-overzicht) wordt verwarmd door middel van een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem. De kunststof slangen worden gemonteerd op montagenetten.

De gehele woning (met uitzondering van de niet verwarmde ruimtes conform bovenstaand temperatuur-overzicht) wordt verwarmd door middel van een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem. De kunststof slangen worden gemonteerd op montagenetten.

Technische omschrijving en afwerkstaat

Standaard is de woning voorzien van een zogenoemde centrale regeling met vloerverwarming op de begane grond. De verdeler van de vloerverwarming op de begane grond wordt in de bijkeuken geplaatst.

De ruimtebedieningseenheid (RBE) in de keuken/woonkamer bedient samen met de buitenvoeler de warmtepomp en bepaalt daarmee de temperatuur. De overige verblijfsruimten in de woning zijn daarbij afhankelijk van deze ruimtebedieningseenheid. De vloerverwarming is niet per ruimte te regelen. Bij de vloerverwarmingsverdeler zijn de verschillende groepen in te regelen. De ruimtes zijn niet individueel in te stellen met betrekking tot de temperatuur.

In verband met vloerverwarming als hoofdverwarming dient er geen nachtverlaging te worden toegepast. Dat betekent dat u de kamerthermostaat op de ingestelde temperatuur kunt laten staan. Hierdoor zal een beter comfort ontstaan. De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. Laat u door uw vloerbedekkingleverancier goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

MECHANISCHE VENTILATIE

Ventilatie-unit

De lucht wordt mechanisch afgezogen door middel van een ventilatie-unit in de technische ruimte.

De mechanische luchtafzuiging vindt plaats in

- de kookruimte
- de bad-/doucheruimte
- de toiletruimte.

Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie-installatie zijn van verzinkt plaatstaal. De kanalen zijn grotendeels in de leidingkokers weggewerkt. Op de 1e verdieping (zolder) zijn de kanalen niet weggewerkt.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Algemeen

De elektrische installatie is uitgevoerd volgens het centraaldoosysteem met inbouwschakelaars en wandcontactdozen conform NEN 1010, vanuit de meterruimte naar de diverse aansluitpunten. De hoofdaansluiting elektra betreft een 3x25A aansluiting. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van kunststof, model inbouw in standaard kleur. De lichtaansluitpunten zijn voorzien van klemmenblokjes. Er worden geen verlichtingsarmaturen geleverd voor de woningen.

De wandcontactdozen worden in overleg met de opdrachtgever op de gewenste hoogte geplaatst.

Elektra-installatie (conform NEN 1010, laatste druk) In de meterkast zijn 2 aardlekschakelaars en 8 groepen aanwezig, waarvan 3 lichtgroepen, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de vaatwasser, 1 groep voor de oven, 1 groep voor het elektrisch fornuis en 1 groep voor de warmtepomp.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

Elektraleidingen

Elektraleidingen zijn in wanden en vloeren weggevoerd, voor zover niet anders aangegeven. In het zicht komende elektraleidingen en opbouwmontage komen voor op zolder en in de berging.

Rookmelder

Ter plaatse van de hal en overloop zijn tegen het plafond rookmelders gemonteerd. De rookmelders zijn onderling gekoppeld. Ten behoeve van de elektrische voeding zijn de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van de telefoon en CAI worden er loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel. De telefoon en CAI aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

PV Systeem

De woning wordt voorzien van de benodigde PV panelen e.e.a zoals in de BENG berekeningen staat aangegeven. De panelen in de kleur zwart worden op een montagesysteem voor platte daken aangebracht. In de technische ruimte wordt een omvormer geplaatst om de opgewerkte gelijkstroom (DC) om te zetten naar de gewenste wisselstroom (AC).

RUIMTE/AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
Hal/Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 150 cm boven de vloer (daarboven komt spuitwerk met korrelstructuur)	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Bijkeuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Slaapkamer(s)	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Beton plafonds wit spuitwerk met korrelstructuur
Buiten berging	Betontegels 30x30 cm of betonvloer	Houtskelet onafgewerkt	Balklaag hout onafgewerkt

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	kleur
Gevels stucwerk	STO gevel isolatiesysteem o.g.	Wit RAL 9002
Gevels stucwerk plint	STO gevel isolatiesysteem o.g.	Kwartsgrijs RAL 7039
Gevels verticale delen	Hout Frake o.g.	Beits Natural Warm
Kantplanken	Composiet/vezelcement o.g.	Grijs
Kozijnen	Hout	Kwartsgrijs RAL 7039
Ramen/draaiende delen	Hout	Kwartsgrijs RAL 7039
(voor) deuren	Hout	Kwartsgrijs RAL 7039
Plafond luifel entree	WBP multiplex plaat	Bleekbruin RAL 8025
Raamdorpels/waterslagen/dakkappen	Zetwerk	Kwartsgrijs RAL 7039
Franse balkons	Staal	Kwartsgrijs RAL 7039
Gevels bergingen	Hout Frake o.g.	Beits Natural Warm
Hemelwaterafvoeren	PVC	Naturel grijs
Dakbedekkingen	Bitumen	Zwart

Betrokken partijen

**Verkoop:**

Steentjes & Scharenborg
Nieuwestraat 1, 7141 BX Groenlo
0544 463 863
makelaardij@steentjesscharenborg.nl

Bouw:

Meekes Bouw BV
Banningweg 10, 7142 HK Groenlo
0544 463 422
info@meekesbouw.nl

Ontwikkeling:

Dunnink Bouwmanagement BV
Rekhemseweg 97, 7004 HA Doetinchem
06 51 41 8880
kdunnink@gmail.com