

technische omschrijving



4 woningen
Assenrade Hattem

OMSCHRIJVING PRODUCT

Deze omschrijving betreft de realisatie van fase 4 '4 woningen type 2[^]1 kap' in het nieuwbouwplan Assenrade te Hattem.

EEN ONTWIKKELING VAN BPD Ontwikkeling BV / Regio Midden & Oost

ARCHITECT

19 Het Atelier te Zwolle

AANNEMER

A. Beverwijk en Zonen B.V. uit Balkbrug

ALGEMEEN WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP

De koop-/aanneemsom van de woning is Vrij Op Naam (dat wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouw- en installatiekosten;
- ontwerp- en adviseurskosten;
- verkoop- en notariskosten;
- leges;
- kosten van het kadaster;
- aansluitkosten voor, elektra, water en riool;
- verzekering tijdens de bouw;
- kosten van het garantiecertificaat (Woningborg);
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- notaris- en kadasterkosten inzake hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de contractdatum.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- abonnee-/aansluitkosten voor telefoon;
- abonnee-/aansluitkosten voor radio/televisie (CAI/glasvezel);
- kosten eventueel meerwerk.

De woningen worden aangesloten op het openbare drinkwaterleiding-, elektriciteit-, gas- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen. De verkoopprijzen worden door de makelaar verstrekt. De in de koop/ aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten. Enige tijd na oplevering wordt de exacte kavelgrootte door het Kadaster bepaald.

DE KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst bent u verplicht tot het betalen van de koopprijs, terwijl BPD door medeondertekening zich verplicht tot levering van de grond. Nadat de overeenkomst door koper én verkoopster is ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van

eigendomsoverdracht kan opmaken. Na de ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot u van de aannemer een factuur ontvangt waarop de reeds vervallen termijn(en) in rekening wordt gebracht:

1 Indien u over 'eigen geld' beschikt betaalt u de factuur.

2 Heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de valutadatum de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met jou wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de aannemer een verzoek tot betaling. Deze zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorg draagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Eigendomsoverdracht:

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. De notaris maakt met u een afspraak voor de datum van transport. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de akte(n);
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen. In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- de akte van eigendomsoverdracht;
- de hypotheekakte.

SLEUTELOVERHANDIGING

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties, zijn binnengekomen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoordelijkheid over de woning, zodat u de woning en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Na herstel van de onvolkomenheden wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van de woning zal hierdoor niet beïnvloed worden. Van een tweede oplevering is daarmee geen sprake. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

VERZEKERING

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Ingaande de datum van oplevering dient u zelf een opstalverzekering af te sluiten.

ENERGIE

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water, gas en riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water, gas en riolering zijn tot de dag van oplevering niet voor rekening van de koper.

SERVICE EN GARANTIE

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Degene die al eens een woning heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders enz. kunnen één en ander danig onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u graag tijdens het gehele proces van koop tot oplevering en daarna. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Deze omschrijving is er een voorbeeld van.

GEEN MISVERSTANDEN

Deze technische omschrijving is met de meeste nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, nutsbedrijven en andere betrokkenen en belanghebbenden. De artist's impressions geven een impressie van de woning en omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van de woning, tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén vloerbedekkingen, behang, plinten en losse kasten worden geleverd. Daar waar in deze technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient hieraan toegevoegd te worden: "of een gelijkwaardige uitvoering, ter keuze van de ondernemer(s)". De aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief. Werkzaamheden door koper of derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan. Relevante wijzigingen in afwijking op de technische omschrijving worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enige aanleiding tot verrekening.

MAATVOERING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De genoemde maten op de tekeningen zijn eveneens vermeld in millimeters. De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen. Eventuele wijzigingen in plaats, aantal en grootte kunnen worden doorgevoerd, indien dit aan de hand van de transmissieberekeningen noodzakelijk mocht blijken.

BOUWBESLUIT

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan op de tekeningen is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Het kan voorkomen dat de krijtstreepmethode wordt toegepast op uw woning. Het door middel van de krijtstreepmethode berekende deel van een ruimte voldoet dan niet aan de lichttoetredingseisen van het Bouwbesluit en is zodoende als onbenoemde ruimte gekwalificeerd. De complete ruimte is uiteraard gewoon bruikbaar.

MILIEU, ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Isolatie/Energie

In de woning worden de volgende isolatievoorzieningen aangebracht:

- begane grondvloer: kunststofschuimisolatie
- spouwmuur gevel: minerale wol isolatie
- schuine daken: minerale wol isolatie
- platte daken: kunststofschuimisolatie
- glas: isolerende beglazing in de glasopeningen van de gevels van de gehele woning
brievenleuf: met tochtwering door middel van een briefplaat;
- kruipluik: geïsoleerde dichte sparing
- warmwaterleidingen in schachten: geïsoleerd, (behoudens de ingestorte leidingen en voor zover bereikbaar)

Water

- waterbesparende douchekoppen;
- bespaartoets op waterreservoir van de toiletten;
- doorstroombegrenzer op de kranen.

Duurzaam materiaalgebruik

In samenspraak met de architect zijn de materialen gekozen. Deze dienen zo min mogelijk milieubelastend te zijn, onderhoudsarm, maar dienen ook een lange levensduur te hebben.

- gevels van baksteen;
- hardhouten buitenkozijnen met een PEFC, MTCC of FSC-keurmerk;
- hoge rendementsbeglazing;
- keramische dakpannen;
- boeiboorden en goten van onderhoudsarme aluminium of polyester;
- materiaal besparende betonnen vloeren;
- dragende binnenwanden van kalkzandsteen.

Installatie

- verwarming door middel van een energiezuinige hoog rendement Cv-ketel met een hoog tapwaterrendement;
- energiezuinige mechanische ventilatie met zelfregelende roosters in de gevelkozijnen;
- riool-, en waterinstallatie van milieuvriendelijke (recyclebare) materialen, zoals PP, PE en PVC met hergebruikgarantie;
- hemelwaterafvoeren woningen uitgevoerd in zink.

Afval

- tijdens de bouw afvalsoorten gescheiden houden en afvoeren;
- gescheiden waterafvoer: vuilwater naar het gemeenteriool;
- hemelwaterinfiltratie: hemelwater aangesloten op infiltratiesysteem van gemeente.

UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt circa 220 werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum van het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam en zal geschieden op basis van fasering. De bouwtijd is afhankelijk van werkbare weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zult u periodiek, gemiddeld eenmaal per acht weken, op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de bouw. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven, hierbij geldt; hoe dichterbij het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose. Uiterlijk twee weken voor de geplande

oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, circa drie dagen, krijgt de koper de gelegenheid zijn woning te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen, de koper mag hiervoor zelf een deskundige partij meenemen. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

DE ZEKERHEID VAN WONINGBORG

U koopt een woning met Woningborg garantie. Woningborg heeft -samengevat- als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopwoningen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets misgaat. Voor uw woning is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016 van toepassing. Voor meer informatie kunt u terecht op www.woningborggroep.nl.

Wat betekent dit concreet voor u:

- de kwaliteit van uw woning conform de garantie- en waarborgregeling is gegarandeerd;
- de tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig met het model van Woningborg, daarmee heeft u dus een 'veilig' contract;
- u ontvangt het Woningborg waarborgcertificaat;
- u heeft een afbouwgarantie tijdens de bouw.

Door bemiddeling van Woningborg wordt uw huis door een andere aannemer afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen en wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én aannemer. Ongeacht hetgeen in deze omschrijving staat vermeld, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016. De terreininrichting (berging, beplanting, hekwerken etc.) vallen niet onder de Woningborg garantie.

HEEFT U NOG VRAGEN... AARZEL NIET!

Heeft u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen, aarzel niet en informeer bij onze makelaar. Zij ontvangen u graag om uw vragen te beantwoorden.

DE WONING IN DETAIL RONDON, DE LOCATIE EN SITUATIESCHETS

De in de situatieschets is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van de bouw kavels in het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. Rooilijnen en erfgronden worden door de gemeente aangegeven. De erfafscheiding zal worden aangegeven door middel van houten hoekpaaltjes, voor zover deze niet is bepaald door een gebouwde erfafscheiding of een woning. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, cai. verdeelkasten, groenvoorzieningen, parkeerplekken, openbare verlichting, speelvoorzieningen etc.) geeft een impressie, ontleend aan de gegevens van de gemeente en/of andere daarvoor verantwoordelijke instanties. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

TERREININRICHTING

Het plangebied Assenrade zal bestaan uit bestratingen, verharding, gras, beplantingen etc. Het openbaar gebied wordt echter nog in detail uitgewerkt door de gemeente Hattem.

Grondwerk

De tuin wordt ontdaan van bouwresten, op hoogte gebracht en geëgaliseerd met grond van de locatie. De bodemafsluiting in de kruipruimte onder de begane grondvloer bestaat uit schoon zand.

Bestrating

Op de kavel wordt geen bestrating aangebracht. De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

Berging

De woningen worden met een berging geleverd, e.e.a. conform de verkooptekeningen.

De houten prefab ongeïsoleerde berging wordt als volgt uitgevoerd:

- in het werk gestorte betonvloer met vorstrand;
- de gevels in vurenhouten stijl- en regelwerk met een bekleding van verduurzaamde rabatdelen, horizontaal gemonteerd;
- de tussenwand in vurenhouten stijl- en regelwerk bekleedt met onbehandelde OSB-plaat;
- deurkozijn en deur van hardhout;
- deur voorzien van enkel gelaagd glas;
- hellende dak bestaande uit vurenhouten sporen met dakplaat van spaanplaat, waarop keramische dakpannen worden aangebracht;
- hemelwaterafvoer en goten van kunststof;
- de berging blijft ongeïsoleerd en wordt aan de binnenzijde niet nader afgewerkt.
- voorzien van één geschakelde lichtpunt en één dubbele wandcontactdoos, aangesloten op één van de groepen van de elektrische installatie van de woning

Erfscheidingen (hagen/hekwerken)

De erfscheiding wordt, waar mogelijk, aangegeven door middel van houten paaltjes op de hoeken van de kavel. Zoals aangegeven op de situatieschets worden er op diverse erfgrenzen hagen of gaashekwerken met beplanting aangebracht. Houd er rekening mee dat deze hagen in het eerste plantseizoen (november-april) na oplevering van de woning op uw perceel worden aangeplant. Deze hagen en hekwerken maken onderdeel uit van het inrichtingsplan van de wijk en dienen gehandhaafd te worden.

PEIL

Als peil –P– geldt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer van de woning ter plaatse van de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden om problemen met de door de bewoner aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 15 mm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 950 mm diep. De voordeur is namelijk circa 930 mm breed en draait de hal in.

WATERHUISHOUDING

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de bijbehorende bergingen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin;

- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan vanaf de woning en/of berging of garage naar de openbare perceelsgrens of het achterpad;
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw berging maar laat een strook open voor bijvoorbeeld grind, gras of waterdoorlatende bestrating;
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

BUITENRIOLERING

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd volgens de eisen van de gemeente Hattem. De leidingen van de woningen worden aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Alle rioolleidingen van de woning worden uitgevoerd in kunststof.

DE RUWBOUW VAN DE WONING

FUNDERING

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en de berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Hattem. De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingsbalken op prefab betonpalen. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is zeer beperkt toegankelijk door middel van een vaste sparing onder het luik in de hal. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

VLOEREN

De vloer van de begane grond wordt uitgevoerd in beton, als systeemvloer aan de onderzijde voorzien van isolatie, Rc-waarde 3,5m².K/W. De vloeren van de verdiepingen, worden uitgevoerd in systeemvloeren van beton, met V-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde. Daar waar de constructeur dit nodig acht zullen stalen liggers en /of betonnen balken opgenomen worden in en onder de betonvloeren. Deze liggers zullen, daar waar deze onder de vloer uit komen, afgewerkt worden.

WANDEN

De binnenspouwbladen, woningscheidende en dragende binnenwanden (voor zover aanwezig) worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties.

KOLOMMEN EN LIGGERS

Waar nodig worden betonnen en/of stalen kolommen en liggers toegepast. De stalen kolommen en/of liggers worden afhankelijk van de toepassing gemenied, thermisch verzinkt en/of voorzien van een poedercoating. Deze elementen zijn constructief en kunnen niet worden verwijderd.

DAKEN

De hellende dakconstructie van uw woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen, Rc-waarde 6,0m².K/W. Daar waar noodzakelijk worden deze dakelementen ondersteund door knieschotten. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mogen niet worden verwijderd of worden aangepast. De onderzijde van de dakelementen bestaat uit een constructieve niet nader afgewerkte houtvezelplaat. De schuine daken worden gedekt met keramische dakpannen, waartussen de PV-panelen worden geïntegreerd. De benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van Cv-ketel, mechanische ventilatiebox en riolering, worden opgenomen in de dakconstructie en voorzien van een metalen

of kunststof kap. Waar nodig wordt voor de waterdichting lood(vervanger) en/of kunststof folie toegepast.

METSELWERK EN GEVEL

De gevels van de woningen worden gemetseld in baksteen. Al het metselwerk wordt gemetseld in halfsteensverband. De witte woningen worden voorzien van een gemetselde gevel in baksteen met platvol voegwerk, voorzien van een keimverflaag (gevel sauswerk). De woningen die zijn uitgevoerd in 'rood' metselwerk hebben verdiept voegwerk en worden aan de onderzijde voorzien van een gestucte plint.

In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant /constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie is meestal een verticale aansluitnaad. Deze naad heeft als functie dat het metselwerk kan 'werken'. Boven de buitenkozijnen worden, waar nodig, metalen lateien (stalen geveldrager) aangebracht in kleur. Onder de kozijnen worden betonnen lekdorpels toegepast welke zorg dragen voor een deugdelijke waterkering. De kaders rondom het voordeurkozijn worden eveneens in prefabbeton uitgevoerd.

De bovenzijde van de eind-/kopgevels worden afgewerkt met zinken afdekkers voorzien van geleiders voor de afwatering. Bij de woningen zijn de hemelwaterafvoeren van zink. De goten worden in kunststof uitgevoerd.

BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren van uw woning worden uitgevoerd in hardhout, binnen en buiten afgewerkt met een dekkende verf in dezelfde kleur. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen wordt de ruimte boven de kozijnen afgetimmerd en waar nodig voorzien van een ventilatierooster. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke deur met houten top laag, voorzien van de op tekening aangegeven glasopeningen, voordeurgarnituur en een brievenbussleuf. Naast de voordeur wordt een huisnummerbord aangebracht conform de plaatselijke voorschriften. De tuindeur(en) in de achtergevel is een houten deur met stapeldorpels. De kozijnen worden – waar nodig – voorzien van achter het gevelmetselwerk weggewerkte of op het glas geplaatste ventilatieroosters in kleur. Aan de binnenzijde van de woning komen boven de gevelkozijnen multiplex panelen tot onderzijde plafond.

HANG- EN SLUITWERK

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraak vertragend in overeenstemming met het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2 / SKG**). Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de deur van de berging;
- insteekcilindersloten met gelijke cilinders op de voor-, achter- en bergingsdeur
- veiligheidsbeslag, geanodiseerd aluminium, op alle buitendeuren;
- scharnieren van gegalvaniseerd staal op de buitendeuren en ramen;
- meerpuntssluitingen op de draaikiepramen;
- raamsluitingen van geanodiseerd aluminium;
- deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
- loopsloten in de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetsluiting;
- stalen paumelles op de binnendeuren.

BEGLAZING

De buitenbeglazing van de woning, wordt uitgevoerd in hoog rendement isolerende beglazing met een U-waarde van 1,1 W/m².K. De deur van de berging wordt voorzien van enkel gelaagd glas.

De toe te passen beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit, echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'. Indien gewenst kan dit middels een verzoek tot meerwerk kenbaar gemaakt worden.

DE AFWERKING VAN DE WONING

VLOEREN

De vloer op de begane grond en de verdiepingen wordt afgewerkt met een cementgebonden afwerkvloer van circa 60 mm. In de meterkast en achter de knieschotten van de kap wordt geen dekvloer aangebracht. De vloeren in het toilet en de badkamer worden afgewerkt met antracietkleurige keramische tegels van Mosa met een afmeting van 30*30cm. Vloer- en wandtegels worden standaard niet strokend aangebracht en waar noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht.

BINNENWANDEN

In de spouw van de voor-, achter- en zijgevel (indien aanwezig) wordt isolerend materiaal aangebracht. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton panelen, indien noodzakelijk worden extra geluidsisolerende binnenwanden aangebracht. Aan de binnenzijde van de kozijnen worden vensterbanken aangebracht met een overstek van ca. 30 mm. De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen met een lichte kleurstelling. Ter plaatse van de tot het vloerpeil doorlopende kozijnen worden geen vensterbanken aangebracht. De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 1200/1250 mm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden betegeld tot onderkant plafond. Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden afgewerkt met spuitpleisterwerk in een witte kleur. De witte wandtegels van Mosa hebben een afmeting van 30*60cm en worden staand aangebracht, en waar noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht. De overige wanden in de woning worden, met uitzondering van de meterkast, behang klaar afgewerkt. De uitgangspunten voor behang klaar zijn: Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behang klaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn.

PLAFOND

De plafonds in uw woning worden voorzien spuitpleisterwerk met uitzondering van de meterkast en de tweede verdieping. De V-naden tussen de vloerelementen en de liggers blijven na het aanbrengen van spuitwerk in het zicht. Al het plafondspuitwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit. De onderkant van de (hellende) dakplaten wordt niet nader afgewerkt en blijven onbehandeld.

BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig in een fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen in de kleur RAL9010. Deze kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht. De binnenbeglazing in bovenlichten wordt in enkel float glas uitgevoerd. Het bovenlicht van de meterkast is een dicht paneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig in afgelakte vlakke deuren met opdeksponning, kleur RAL9010. Deze deuren hebben een hoogte van 2315 mm en een breedte van 930 of 880 mm, de meterkast deur is 730mm breed. Indien noodzakelijk worden extra geluidsisolerende binnendeuren aangebracht. De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet of zwart. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, Hierdoor komen de deuren circa 25 mm vrij van de ruwe afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 15 mm

noodzakelijk. Alle binnendeuren worden voorzien van loopsloten, deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kortschild met knop en een kastslot. De deur van het toilet en de badkamer wordt voorzien van een vrij- en bezetsluiting.

TRAPPEN EN HEKKEN

De trappen worden gemaakt van vurenhout. De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping/zolder is een open trap. Langs één wand van de trap komt een houten ronde leuning op geanodiseerde aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en op de binnenboom van de trap wordt een vurenhouten traphek geplaatst.

AFTIMMERINGEN

De nodige leidingkokers, meterkastschotten, betimmeringen, trapgataftimmeringen, krimplijsten e.d. worden uitgevoerd met vurenhouten regelwerk en multiplex/MDF. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde rondom afgewerkt met waar nodig houten aftimmerlatten en/of multiplex/ MDF. Daar waar noodzakelijk worden stalen liggers en/of kolommen afgetimmerd met multiplex/MDF of brandwerend bekleed. De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

SCHILDERWERK

Het schilderwerk van de buitenkozijnen, ramen en -deuren wordt fabrieksmatig van grondverf en één voorlaklaag voorzien. In het werk zullen deze van één extra laag schilderwerk worden voorzien, conform de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de buitenkozijnen wordt met watergedragen verf afgeschilderd. De binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen, -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde afgeschilderd. Alle aanwezige betimmeringen worden eveneens dekkend geschilderd. Op zolder en in de berging wordt geen schilderwerk uitgevoerd, met uitzondering van de hierboven genoemde buitenkozijnen en ramen. De eventueel in het zicht blijvende leidingen, – met uitzondering van de leidingen in de meterkast, keukenopstelling –, worden in een lichte kleur geschilderd, voor zover deze niet chromatisch verzinkt of van kunststof zijn. In de ruimte waar de Cv-ketel en ventilatorunit wordt geplaatst, zullen de leidingen in het zicht komen: deze worden niet nader afgewerkt. De trappen en hekken worden voorzien van een grondlaag op de bouwplaats aangeleverd. In het werk worden de trapbomen en hekken, met uitzondering van de stootborden- en treden aan de loopzijde, dekkend geschilderd. De eventuele zichtzijde vanuit de woonkamer wordt eveneens dekkend geschilderd (n.v.t. bij een trapkast). De leuning tegen de wand wordt fabrieksmatig blank gelakt.

INSTALLATIES IN DE WONING

WATERINSTALLATIES

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof en/of koper. Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine en Cv-ketel;
- de eventuele buitenkraan.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats aangesloten. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de gestippeld aangegeven keukenopstelling. De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van

het waternetwerk op de locatie de aansluiting en levering van water aanvragen zodat bij oplevering van uw woning water beschikbaar is.

GASINSTALLATIE

Een gasleiding wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften en wordt aangelegd van de meterkast naar de Cv-ketel en de keuken. In de keuken wordt de leiding afgedopt opgeleverd. De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het gasnetwerk op de locatie de aansluiting en levering van gas aanvragen, zodat bij oplevering van uw woning gas beschikbaar is. Indien u een andere leverancier wenst kunt u dit zelf na oplevering regelen onder de door de betreffende gas leverancier gestelde voorwaarden.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt verwarmd door een individueel gasgestookte combi-wandketel in Xtreme uitvoering, welke is geïnstalleerd op zolder. De combiketel heeft een CW-klasse 4. De woningen worden uitgevoerd met laagtemperatuur vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping. De verwarmingsleidingen worden verwerkt in de dekvloer en worden qua capaciteit afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De vloerverwarmingsverdelers worden op de begane grond onder de trap geplaatst en op de 1^e verdieping in één van de slaapkamers, zie hiervoor de verkooptekeningen. De installatie wordt geregeld door een in de woonkamer geplaatste thermostaat. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren.

1. Entree/hal woning 15°C
2. Woonkamer/keuken/eetkamer 20°C
3. Overloop 15°C
4. Slaapkamers 20°C
5. Badkamer 22°C
6. Toilet onverwarmd
7. Zolder onverwarmd

VENTILATIE

In de woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst. Deze installatie zuigt in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine, 'vuile' lucht af. Via ventilatieroosters in de gevelkozijnen wordt 'verse' buitenlucht aangevoerd. De ventilatie van de berging geschiedt door middel van natuurlijke ventilatie. De 'hoofdbediening' voor de regeling van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer naast de thermostaat. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing van de afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden. Op de tekeningen zijn de afzuigpunten indicatief aangegeven. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en voldoet minimaal aan normblad NEN 1010. Er wordt een groepenkast voor minimaal 5 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de plattegrondtekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een lichte kleur toegepast met uitzondering van de zolder, de meterkast en de berging, hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars, schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 1050 mm boven de vloer;

- Einddozen en loze leidingen voor CAI worden aangebracht op circa 300 mm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;
 - Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 1200 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een keukeninstallatie tekening;
 - De kamerthermostaat en de hoofdbediening van de mechanische ventilatie wordt op circa 1500 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
 - Wandlichtpunten worden op circa 2000 mm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.
- In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. In de meterkast wordt een belinstallatie geplaatst met een schel in de hal en een beldrukker naast de voordeur. Op zolder wordt een bedrade en afgemonteerd aansluitpunt aangebracht voor de wasmachine en condenswasdroger. Het elektra in de berging wordt aangesloten op uw eigen gebruiksmeter in de meterkast. De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering van elektriciteit aanvragen zodat bij oplevering van uw woning elektriciteit beschikbaar is. Indien u een andere leverancier wenst kunt u dit zelf na oplevering regelen onder de door de betreffende energiebedrijven gestelde voorwaarden.

Alle woningen worden voorzien van in serie geschakelde PV-panelen welke worden geïntegreerd in het pannendakconstructie. Het aantal en positie is op basis van de EPC-berekening en zijn op de verkooptekeningen zichtbaar. De omvormer wordt op zolder geplaatst.

TELEVISIE, RADIO, TELEFOONAANSLUITING EN DATA

Ten behoeve van televisie worden vanuit de meterkast onbedrade aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer en één slaapkamer. In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor televisie, radio en telefoonaansluiting opgenomen.

SANITAIR EN KRANEN

De op tekening aangegeven toiletten, fontein en wastafels worden uitgevoerd in verglaasd porselein, kleur wit van het merk Villeroy & Boch. De sanitaire toestellen worden voorzien van de nodige Grohe kranen in verchromde uitvoering.

In de woningen wordt het volgende sanitair toegepast;

Toiletcombinaties:

- Wandcloset diepspoel Villeroy & Boch type Omnia Architectura, kleur wit;
- Inbouwreservoir Wisa met bedieningspaneel kleur wit;
- Kunststof closetzitting met deksel, kleur wit;

Fonteincombinatie:

- Fontein Villeroy & Boch type Omnia Architectura, afm. 360 x 275 mm, kleur wit;
- Eén hendel kraan Grohe Costa Eurostyle Cosmopolitan
- Plugbekersifon met vloerbuis chroom;

Wastafelcombinatie:

- Wastafel Villeroy & Boch type O. Novo 600 x 490 mm, kleur wit;
- Eén hendel wastafelmengkraan Grohe Eurosmart Medium;
- Plugbikersifon chroom;
- Spiegel 600 x 400 mm met spiegelklemmen.

Douchecombinatie:

- Grohe Thermostatische mengkraan New Tempesta Cosmopolitan
- Grohe Tempesta Duo glijstangcombinatie;
- Doucheafvoerput pvc met rvs-deksel;

Aansluitpunt wasmachine:

- Chroom tapkraan met beluchter;
- Afvoerbuys met sifon uitgevoerd in kunststof.

Kleur- en materialenschema - Extérieur

Materialen- en kleurenschema van uw woning (eventuele wijzigingen naar aanleiding van welstandsadvies zijn nog mogelijk). Onder de kleur wat wordt verstaan een wit tint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

ALGEMEEN	Materiaal	Kleur
dakpannen	keramisch	zwart
combinatiekap dakdoorvoeren	staal – verzinkt – gemoffeld	zwart
muurafdekker (schuin)	zink met kraal en regennokken	naturel
hemelwaterafvoeren	zink	naturel
rollaag boven gevelkozijn	baksteen met voeg	volgens kleurstijl
onderdorpels deurkozijnen	kunststeen	antraciet
kruipruimteventilatioeroosters	kunststof	zwart
kozijnvulling kozijn tpv. Keuken	geëmailleerd glas	antraciet
ventilatioeroosters	aluminium	n.v.t.
buitenberging	hout	donkerbruin
dakrand berging	zink	naturel
deurkozijn berging	hardhout	wit
deur berging	hardhout	antraciet
hemelwaterafvoer berging	PVC	grijs

BOUWNUMMER 1 en 2	Materiaal	Kleur
metselwerk gevel	waalformaat – halfsteens – geschilderd	KEIM – nr. 9157
metselwerk plint	waalformaat – halfsteens – geschilderd	antraciet
voegwerk gevel	platvol geborsteld	meegeschilderd
latei in gevels	gemoffeld staal	wit
rollaag boven gevelkozijn	baksteen met voeg	meegeschilderd
kozijnhout	hardhout – geschilderd	wit
raamhout	hardhout – geschilderd	antraciet
voordeur	vlakke hardhouten deur	wit
tuindeur	hardhout stapeldorpel met glasvulling	antraciet
kader om voordeurkozijn	prefab beton	antraciet
raamdorpel	prefab beton	antraciet
dakgoot	kunststof geprofileerde bakgoot (gothiek) met smetplank	wit

BOUWNUMMER 3 en 4	Materiaal	Kleur
metselwerk gevel	waalformaat – halfsteens – geschilderd	rood
metselwerk plint	cementgebonden pleister	grijs
voegwerk gevel	terugliggend doorgestreken	antraciet
latei in gevels	gemoffeld staal	rood-bruin
rollaag boven gevelkozijn	baksteen met voeg	rood
kozijnhout	hardhout – geschilderd	wit
raamhout	hardhout – geschilderd	wit
tuindeur	hardhout stapeldorpel met glasvulling	wit
voordeur	vlakke hardhouten deur	oker
kader om voordeurkozijn	prefab beton	grijs
raamdorpel	prefab beton	grijs
dakgoot	kunststof geprofileerde dakgoot (romantiek) met smetplank	wit

Afwerkstaat - Interieur

Afwerkt van uw woning (Onder de kleur wat wordt verstaan een wit tint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk).

RUIMTE	Afwerking wand	plafond	vloer
hal	behangklaar	sputpleister wit	cementdekvloer naturel
woonkamer	behangklaar	sputpleister wit	cementdekvloer naturel
keuken	behangklaar	sputpleister wit	cementdekvloer naturel
toilet	Mosa 30*60cm wit	sputpleister wit	Mosa 30*30cm antraciet
meterkast	onafgewerkt	onafgewerkt	vloerplaat met sparingen
overloop	behangklaar	sputpleister wit	cementdekvloer naturel
slaapkamer	behangklaar	sputpleister wit	cementdekvloer naturel
badkamer	Mosa 30*60cm wit	sputpleister wit	Mosa 30*30cm antraciet
zolder	behangklaar	dakplaat onafgewerkt	cementdekvloer naturel

Uw aanvullende wensen

KOPERSKEUZELIJST

Bij de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van uw woning nader kan worden uitgebreid tegen de in deze lijst vermelde prijzen. De koper zal de gelegenheid krijgen hieruit zijn persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningsdatum van de aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuzen die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door de ondernemer sluitingsdata bepaald, welke vermeld staan op de voorbladen van de koperskeuzelijsten. In de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze omschrijving is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet geheel naar persoonlijke wens te realiseren in een nader bekend te maken showroom. Nadere individuele wijzigingen, welke niet op de keuzelijst voorkomen, kunnen schriftelijk worden aangevraagd ter beoordeling en prijsbepaling door de ondernemer. Hierbij maakt de ondernemer een voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het meer- en/of minderwerk vanwege geldende voorschriften en de stand van de bouw. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

KEUKENINRICHTING

In het koperskeuzetraject kunt u ervoor kiezen via de aannemer de woning te laten voorzien van een product- of showroomkeuken. Voor de keukeninrichting is in de aanneemsom budget opgenomen, die u bij de keukenshowroom kunt besteden.

De aangewezen keukenshowroom heeft hiervoor een projectaanbieding t.w.v. EUR 5.000,00 incl. BTW gemaakt maar kan deze ook op uw wensen aanpassen. De aannemer zal de aansluitpunten op de juiste plaats aanbrengen, hiervoor ontvangt u een offerte van de aannemer. Het plaatsen van de keuken gebeurt vóór of na de oplevering van de woning. Koopt u een keuken af bij de aangewezen keukenleverancier, dan gebeurt plaatsing veelal vóór oplevering. Wordt de keuken na oplevering geplaatst eventueel door een andere leverancier, dan valt deze niet onder de Woningborg garantie. De wanden in de keuken worden standaard niet voorzien van tegelwerk.

Balkbrug, d.d. augustus 2019