

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



SAILANTHOF

LANGERAK
ZUID

FASE 6

13

KOOPWONINGEN

www.vandaalenbouw.nl

WP
WILLIGEN
PARTNERS
VASTGOEDONTWIKKELAARS

van Daalen
bouw en ontwikkeling 

PROJECT LANGERAK ZUID FASE 6

De woningtype's en bouwnummers

In het project "Langerak Fase 6" in Langerak worden 13 nieuwbouw koopwoningen door van Daalen Bouw en Ontwikkeling BV uit Gorinchem gerealiseerd.

De technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Woning	Bouwnummers
Saillanthof	
Seniorenwoningen	105 en 106
Twee-onder-één kapwoning	107 en 108
Levensloopbestendige twee-onder-één kapwoningen	109 t/m 112
Hoekwoning	113
Tussenwoningen	114 t/m 116
Hoekwoning	117

Ontwikkeling

van Daalen Ontwikkeling BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars
Herculeslaan 190
3584 AB Utrecht
ontwikkeling@willigenpartners.nl

Realisatie

van Daalen Bouw BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

Datum: 19 februari 2025

Versie: 1.0

INHOUD

- Project Langerak Zuid Fase 6	2
- Inhoud	3
- Duurzaam bouwen en de BENG	4
- Woningborg Garantie	6
- Ruimtebenaming	8
- Technische Omschrijving	9
- Afwerkstaat	23
- Kleurenschema	25
- Rondom Aankoopprocedure	27
- Rondom Oplevering en Verhuizing	29
- Partijenoverzicht	34
- Disclaimer	35

DUURZAAM BOUWEN EN DE BENG

Bij de realisatie van nieuwbouwwoningen staat van Daalen Bouw BV voor een milieubewuste aanpak. Hiermee willen wij zeggen dat er maatregelen getroffen worden om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie bespaard kan worden. Voor project "Langerak Fase 6" zijn de volgende concrete maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiereductie:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer begane grond: ▪ Gevels: ▪ Plat/Hellend dak: 	<p>≥ Rc 3,70 m²K/W</p> <p>≥ Rc 4,70 m²K/W</p> <p>≥ Rc 6,30 m²K/W</p>	De Rc waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa 380mm	Goede isolatie en aandacht in detaillering, voor energiereductie.
Isolatieglas	HR++ glas U-waarde glas =1,1 W/m ² .K	Dubbele beglazing
U-waarde gevelkozijnen:	U-waarde ≤ 1,4 W/m ² .K (incl. glas)	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur eenheid)
U-waarde deuren:	U-waarde ≤ 2,0 W/m ² .K	
Infiltratiewaarde (Qv;10)	0.40 dm ³ /s.m ²	
Warmtepomp	Lucht-water warmtepomp met een buitenunit	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming). De warmtepomp is tevens geschikt om actief mee te koelen (vloerkoeling). Het gaat daarbij om zogeheten "topkoeling" en is niet te vergelijken met een aircosysteem. Het systeem kan de ruimtetemperatuur dus enkele graden verlagen
Verwarming verblijfsruimten	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabel warmte afgifte systeem.
Verwarming badkamer	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische (design) radiator.	
Thermostaat	Hoofdthermostaat in de woonkamer, aangevuld met ruimteregeling in de slaapkamers.	De thermostaat biedt geregelde warmte-afgifte op basis van de warmtevraag.
PV panelen	De PV-panelen worden aangesloten d.m.v. een omvormer op de meterkast.	Een zonnepaneel zet zonne-energie om in elektriciteit. Aantal PV-panelen conform BENG berekening.
Mechanische ventilatie	Mechanische afvoer en natuurlijke toevoer via gevel ventilatieroosters	De toevoer van verse lucht is via ventilatieroosters in de gevelkozijnen van de woonkamer en slaapkamers. De afvoer met afzuigventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.

BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm.

Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van drie energieprestatie-indicatoren:

EP 1 (BENG 1) > De energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);

EP 2 (BENG 2) > Het primair fossiel energiegebruik, in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);

EP 3 (BENG 3) > Het aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

De BENG-eisen stellen maximale grenswaarden (EP-1 en EP-2) of minimale grenswaarden (EP-3) aan elk van deze indicatoren. De hoogten van deze grenswaarden zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en verschillen per gebruiksfunctie. Voor eengezinswoningen gelden de volgende BENG-eisen: **EP1** ≤ 55 kWh/m².jr, **EP2** ≤ 30 kWh/m².jr en **EP3** ≥ 50%.

Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht u de woningen willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.

Voor de nieuwbouw koopwoningen op het woonveld Saillanthof hebben we ervoor gekozen om de woning standaard te laten voldoen aan de **Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)** eisen. Daarnaast bieden we de koper(s) de mogelijkheid om extra pv-panelen als optie (meerwerk) aan te kopen.

Note:

Wat betekenen de verschillende energieprestatie-indicatoren?

EP-1 is een indicator voor de energiebehoefte van het gebouw zelf. Daarmee wordt bedoeld de warmte- en/of koude die het gebouw nodig heeft om op temperatuur te blijven, ongeacht welke verwarmings- en/of koelinstallaties daarvoor worden ingezet. EP-1 zegt daarmee vooral iets over de bouwkundige schil van het gebouw. Factoren die veel effect hebben op EP-1 zijn isolatiewaarde, kierdichting, zontoetreding, gebouwworm en bouwmethode.

EP-2 is een indicator voor het benodigde primair fossiel energieverbruik. Daarin wordt rekening gehouden met alle energie die in het gebouw nodig is voor verwarming, warm tapwater, koeling en ventilatie, verlichting en eventueel bevochtiging (bij woningbouw tellen verlichting en bevochtiging niet mee). Zowel bouwkundige als installatietechnische maatregelen hebben invloed op EP-2. De benodigde energie wordt met een omrekenfactor, op basis van de Nederlandse energiemix, vertaald naar primair fossiele energie. Aanwezige hernieuwbare energie wordt van het primair fossiel energieverbruik afgetrokken.

EP-3 is een indicator voor het aandeel hernieuwbare energie, ten opzichte van het totaal aan benodigde energie (hernieuwbaar en primair fossiel). Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon en biomassa, maar ook uit omgevingswarmtebronnen zoals lucht en bodem. PV-panelen en warmtepompen zijn voorbeelden van maatregelen die een positief effect hebben op EP-3.

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van Woningborg van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure wordt vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst door de makelaar aan de koper te worden verstrekt.

Algemeen

Om nieuwe kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft van Daalen Bouw BV zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het tekenen van de overeenkomst en na het vervallen van de opschortende voorwaarden het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kunt u aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

Meer zekerheid

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent het voor u?

Als u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

- Gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat uw woning wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop en/of aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op:

Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Woningborg bepalingen hebben voorrang. De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden onverkort, ongeacht wat er in de technische omschrijving is bepaald. Als enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar is of nadeliger uitvalt voor de koper, dan gelden de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden. Gedurende deze 3 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of krimpen en zetting van materialen, bij ons melden via service@vandaalenbouw.nl

RUIMTEBENAMING

Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluitbenaming	Spreekbenaming
Badruimte	Badkamer
Bergruimte	De inpandige, aangebouwde en of losse berging. De aangebouwde berging bij de bouwnummers 107 en 108 fungeren als berging, en voldoen qua afzuiging van uitlaatgassen niet aan de bouwbesluit regelgeving met betrekking tot het stallen van motorvoertuigen.
Buitenruimte	De voor- en achtertuin van de woningen en de eventuele zij tuin(en) van de woningen.
Meterruimte	Meterkast
Techniek	Plaats waar o.a. de warmtepomp (binnendeel) is gepositioneerd.
Onbenoemde ruimte	Zolder
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken Woonkamer Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal/entree Overloop

Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit (een gedeelte van) aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping. Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (bijvoorbeeld bij slaapkamers).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil

Het Peil (Peil=0) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten.

Deze hoogte van het peil t.o.v. de kruin van de weg wordt in overleg met de gemeentelijke diensten nader vastgesteld evenals de rooilijnen en erfgrenzen.

Grondwerk

Tot het grondwerk behoren de grondwerken die nodig zijn voor de aanleg fundering, kabels en leidingen. De bodemafluiting van de kruipruimte bestaat uit zand.

De tuinen worden geëgaliseerd (tot circa 10cm onder peil), en ontdaan van bouwresten en afgewerkt met uitkomende zand en of grond. Op de hoekpunten van de percelen worden piketten (perkoenpalen) geplaatst.

Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling (01 januari 2024).

De kavel is gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het hele plangebied is voor belast om de zetting in de toekomst te beperken, ook de kavels waarop de woningen worden gebouwd. Ondanks de voorbelasting dient er rekening mee gehouden te worden dat de kavel, over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning, nog circa tien tot vijftien centimeter kan zetten. Ook ter plaatse van bijvoorbeeld de toegang tot de woning en eventueel aangebouwde stenen berging en houten buitenberging.

In de eerste jaren na de oplevering van de woning verloopt de zetting het snelst. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophoogmaterialen en verhardingen te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces.

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuin het hemelwater moeilijk weg kan vloeien, blijft staan en zich soms een weg zoekt naar de kruipruimte. De bodemstructuur is tijdens de bouw van de woning zodanig ontregeld geraakt (o.a. door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Desondanks zal, door de in ons land aanwezige bodemstructuur en de door het Waterschap bepaalde hoogte van de grondwaterstand, de kruipruimte over het algemeen een vochtig karakter hebben en kan hier zelfs water in staan. De aanwezigheid van water in de kruipruimte moet derhalve worden beschouwd als een normaal verschijnsel. De begane grondvloer zorgt voor een afdoende afdichting tussen kruipruimte en het woonmilieu. De kans en risico dat op termijn schade door water in de kruipruimte zal optreden kan als nihil worden aangemerkt. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte kunststof roosters in de gevels. In de kruipruimte is geen drainage aanwezig.

Wij adviseren u om bij de aanleg van de tuin deskundig advies in te winnen en rekening te houden met de gesteldheid van de aanwezige grond, afwatering, bemesting en soorten beplanting.

Taludzone

De overgang van de watergang naar de tuin van de bouwnummers 106 t/m 112 wordt uitgevoerd met een talud en beschoeiing. De beschoeiing wordt eigendom van de koper en ook het beheer en onderhoud is volledig voor de koper. De beschoeiing wordt voor aanvang van de bouw door de Gemeente Molenlanden aangebracht en dient als zodanig in stand te worden gehouden door de koper.

Dat is ook van toepassing voor het talud van 1:1.5. Dit betekent dat de grond naar de watergang toe (bovenkant beschoeiing) over een breedte van een meter en vijftig centimeter (1,5m) een meter

(1m) naar beneden toe moet lopen. Deze ruimte mag niet worden opgevuld in verband met de ruimte die nodig is voor de waterberging (verhoging van het waterpeil door overvloedige regenval). Wel is het toegestaan het talud verder af te graven waardoor de waterberging wordt vergroot.

De aanwezige beschoeiing **mag niet worden verhoogd**. Het aanbrengen van een steiger boven het aangrenzende water is niet toegestaan. Een vlonder realiseren aan de waterzijde is mogelijk mits deze niet boven het water wordt aangebracht, het talud van 1:1.5 gehandhaafd wordt, de constructie van de vlonder niet in het talud wordt aangebracht en de vlonder niet aan de waterzijde wordt afgesloten.

Erf scheiding

Op de achtererfgrens tussen het openbaar gebied en de bouwnummers 113 t/m 117, op (een gedeelte van) de erfsgrens tussen het openbaar gebied en de bouwnummers 108, 110, 111,112,113 en 117, zal een afscheiding (ca. 1.8mm hoog) komen van hardhouten palen en betongaas matten. Deze erfafscheiding zal bij de bouwnummers 108 en 113 t/m 117 zijn voorzien van een dichte hardhouten toegangspoort (900x2100mm). De betongaas-matten zullen begroeid worden met hederaplanting.

Op de achtererfgrens bij de bouwnummers 105 en 106 (erfgrens tussen de bouwnummer 105, 106 en 107) zal ook op een gedeelte van de erfsgrens een afscheiding (ca. 1.8mm hoog) komen van hardhouten palen en betongaas matten. Ook deze betongaas-matten zullen begroeid worden met hederaplanting.

Een gedeelte van de erfsgrenzen aan de voorgevelzijde van alle woningen, zullen worden voorzien beukenhagen (0,80-1,00m hoog). Zie de situatietekening voor een overzicht van de posities van deze beukenhagen.

Riolering

De binnen- en buitenriolering worden volgens de geldende voorschriften aangebracht en uitgevoerd. De buitenriolering wordt als een gescheiden rioleringssysteem (hemelwater en vuilwater) uitgevoerd in een PVC buis (incl. de nodige ontstoppingsmogelijkheden en flexibele aansluiting op binnen riolering) en aangesloten op het vrij verval riolering in de openbare weg of op het open water (hemelwater). De binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Bestrating

Er worden geen bestratingen aangebracht rondom de woning.

Note:

De bestratingen, beplanting, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het openbaar gebied rondom de woningen, worden zoveel als mogelijk in aansluiting op de oplevering van de woningen gerealiseerd en aangelegd door de gemeente. Definitieve uitvoering en inrichting kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Buitenbergingen

De bouwnummers 113 t/m 117 krijgen een prefab on-geïsoleerde buitenberging welke gefundeerd wordt op prefab betonnen palen en waarop een (prefab) betonnen vloer wordt aangebracht. De gevels zijn voorzien van verduurzaamde houten delen en ter plaatse van de bouwnummer 113 en 117 is een ventilatie rooster opgenomen t.b.v. het buitendeel van de warmtepomp.

De platte daken van de prefab berging wordt voorzien van enkel laag bitumineuze dakbedekking en voorzien van PVC hemelwaterafvoeren. Zie de verkoop tekeningen voor een overzicht van deze bergingen.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op prefab betonnen palen. De lengte van de palen en de afmetingen van de fundering worden door de constructeur bepaald aan de hand van een funderingsadvies. De fundering bestaat uit een gewapend betonnen balkenraster.

Betonwerk

De woningen zullen worden voorzien van een kruipruimte. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab systeemvloer conform de BENG. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt een sparing aangebracht in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in betonnen systeemvloeren (1^e verdieping bouwnummers 109 t/m 112 als breedplaatvloer en overige bouwnummers en verdiepingen in kanaalplaatvloer). De V – naden van de vloeren blijven aan de onderzijde in het zicht. Eventueel op te nemen stalen ravelingen rond sparingen kunnen in het plafond zichtbaar blijven.

De begane grond, verdieping en zolder vloer worden uitgevoerd met een zandcement dekvloer. Achter de knieschotten op de zolderverdieping wordt geen dekvloer aangebracht.

Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in schoon metselwerk (doorstrijk metselwerk) conform de afwerkstaat aangegeven kleur/type.

In het gevelmetselwerk zullen de benodigde open stootvoegen worden aangebracht ten behoeve van de ventilatie en/of afwatering. Ook zullen in het metselwerk de nodige ventilatie kokers worden aangebracht ten behoeve van de ventilatie kruipruimte.

De isolatiewaarde van de dichte gevelconstructie van de woningen wordt uitgevoerd volgens bouwbesluit en conform BENG berekening.

De gevels van de aangebouwde bergingen bij de bouwnummers 107 en 108 hebben een isolatiewaarde (dichte gevelconstructie) van $R_c=2,5m^2 K/W$. De gevels van de inpandige bergingen (werkkamers) bij de bouwnummers 105,106 en 109 t/m 112 en hebben een isolatiewaarde (dichte gevelconstructie) van $R_c=4,7m^2 K/W$.

In het gevelmetselwerk boven de kozijnen worden, daar waar nodig, stalen lateien (gemoffeld) aangebracht en in het gevelmetselwerk zullen de nodige dilataties worden opgenomen. De dilataties in het gevel-metselwerk zullen niet worden afgewerkt.

De raamdorpels onder de gevelkozijnen zoals op tekening weergegeven worden uitgevoerd in prefab betonnen raamdorpels.

Wanden

De binnen spouwbladen, stabiliteitswanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woning scheidende muren worden uitgevoerd in een ankerloos bouwsysteem. De definitieve diktes van de woning scheidende- en binnen spouwmuren worden bepaald door de constructeur.

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken van 70mm dik. De wanden waar de keuken tegen aan is gesitueerd en de badkamer worden in 100mm dik uitgevoerd.

De buitengevels van de bouwnummer 105 en 106 zijn op de verdieping uitgevoerd in houtskeletbouwwanden.

Gevel en gootbetimmeringen

De gevel- en gootbetimmeringen zoals aangegeven op de geveltekeningen worden uitgevoerd met onderhoudsarm materiaal. Ook de makelaar(s) in de nok van de diverse woningen worden uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal (bouwnummers 113 en 117).

Dak

De schuine dakconstructie van de woningen bestaat uit een prefab geïsoleerde kap ($R_c=6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) waarvan de binnenzijde voorzien is van onbehandelde/onafgewerkte spaanplaat. De bevestiging van de dakplaten en de naden tussen de platen worden verder niet afgewerkt.

De dragende knieschotten zijn van onbehandelde/onafgewerkte spaanplaat. Per zijde wordt één stuks af schroefbaar luik aangebracht.

De schuine daken worden voorzien van keramische dakpannen, inclusief de benodigde hulpstukken.

De platte daken van de aangebouwde bergingen (bouwnummers 107 en 108) worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer (kanaalplaatvloer). Hierop wordt een isolatie ($R_c=2,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) aangebracht en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. De randafwerking bestaat uit een aluminium daktrim incl. bitumineuze dakbedekking.

De platte daken van de inpandige bergingen en werkkamers (bouwnummers 109 t/m 112) worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer (breedplaatvloer). Hierop wordt een isolatie ($R_c=6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) aangebracht en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. De randafwerking bestaat uit een aluminium daktrim incl. bitumineuze dakbedekking.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten (zinken goten op beugels) van de woningen worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren in PVC (grijs) en worden waar aangesloten op de schoonwater afvoer welke het water afvoert naar het open water (naastgelegen sloot). Mocht het niet mogelijk zijn om de hemelwaterafvoeren te laten afvoeren naar het open water zal deze worden aangesloten op het riool.

Metaalwerken

Al het benodigde (klein) ijzerwerk, ten behoeve van een goede uitvoering van het werk, wordt in de technische omschrijving niet bij naam genoemd. Ten behoeve van de opvang van de vloer en gevelconstructies worden daar waar nodig lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, een en ander volgens opgave constructeur.

Ter plaatse van de voordeuren wordt een vloerluik met metalen omranding aangebracht.

De raamdorpels onder de gevelkozijnen in de gevelbekleding zoals op tekening weergegeven bij de bouwnummer 105 en 106, worden uitgevoerd in aluminium raamdorpels voorzien van anti dreun folie.

De hekwerken voor de Franse balkons worden uitgevoerd in metalen strip hekwerken in kleur conform afwerkstaat.

Nabij de entree deur van de woning wordt een huisnummerbordje (kunststof) aangebracht, uitvoering overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.,

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd in een houten deur en voorzien van schilderwerk. In de deur wordt een briefplaat aangebracht welke aan de binnenzijde voorzien is van een tochtborstel. De deur wordt voorzien van een deurgreep, tochtwering en 3-puntssluiting.

De overige hardhouten raamkozijnen en de deur(en) aan de tuinzijde, worden voorzien van een glasopening zoals aangegeven op tekening en worden voorzien (volgens de geldende normen met SKG -garantie) van de benodigde tochtprofielen en systeem gebonden hang- en sluitwerken. Ook deze deur(en) zijn voorzien van een 3-puntssluiting of deurespagolet.

De uitvoering en draairichting van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven. De bergingen (bouwnummers 107 en 108) worden voorzien van handbediende sectional deur conform tekening.

Als optie is het mogelijk om de sectional te vervangen voor een houten kozijn met dubbele deur. Ook is het als optie mogelijk om het kozijn in de achtergevel op de begane grond, te wijzigen in een kozijn met dubbele deur of te voorzien van schuifdeuren.

De cilindersloten van de entree-, tuin- en bergingsdeur zijn gelijk sluitend. Dat wil zeggen bedienbaar met één sleutel. De sectional deur, aan de voorzijde van de berging(en) heeft een aparte cilinder. Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde systeem gebonden inbraakpreventieve hang- en sluitwerk (blank aluminium) volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit.

De deurkrukken, deurschilden enz. van de buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Bij de bouwnummers 114 t/m 116 zal er standaard een daklicht (tuimelraam) worden opgenomen in het achtergeveldakvlak. De afmetingen van het daklicht bedragen 78x140cm (Velux GGL 2070 type MK08).

Beglazing

De buitenbeglazing zal worden uitgevoerd in geïsoleerde HR++ beglazing, daar waar van toepassing zal de beglazing worden uitgevoerd in (conform NEN 3569 (letselwerend)) veiligheidsbeglazing. Beglazing wordt door middel van kitwerk waterdicht afgewerkt.

Bij de toepassing van HR++beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnen zonwering te dicht op het glas.
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde bij koud weer.
- Tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

De beglazing in de bergingsdeuren wordt voorzien van gelaagd glas (33.1).

De bovenlichten t.p.v. de binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met enkel blank floatglas.

Binnen kozijnen en -deuren

De binnen kozijnen zijn opgebouwd uit fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen (fabrieksmatig afgewerkt in een kleur wit).

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren (fabrieksmatig afgewerkt in een kleur wit/ deurhoogte circa 231,5cm), het boven paneel is standaard met glas uitgevoerd. Ter plaatse van de technische ruimte zal er een dicht boven paneel worden toegepast in de kleur wit. Er worden geen stofdorpels toegepast. Wel komt er een kunststenen dorpel ter plaatse van de deurkozijnen van de badkamer en toilet.

De binnendeuren worden voorzien van sloten (vrij- en bezetslot in toiletten en badkamer en loopsloten in overige deuren) en aluminium schilden en krukken.

De woningen worden voorzien van een prefab houten meterkast. De meterruimte wordt ingericht conform de normbladen en voorwaarden van de nutsbedrijven.

Binnentrappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhouten trappen. De trap van de begane grond naar de 1e verdieping zal worden uitgevoerd als dichte trap en de trap naar de 2e verdieping als open trap. Beide trappen worden fabrieksmatig gegrond in de kleur wit (RAL 9010). De trappen worden

voorzien van de benodigde spijlen, traphekken en hardhouten muurleuningen (incl. aluminium leuningdragers).

Daar waar een trapleuning is bevestigd aan een traphek, zal het traphek worden uitgevoerd met plaatmateriaal i.p.v. spijlen.

De trapgaten worden voorzien van een aftimmering en dekkend geschilderd. De trappen worden waar nodig voorzien van lepe hoeken t.b.v. het opnemen van installaties en afgetimmerd.

Kunst-/Natuursteen

Daar waar op tekening staat aangegeven, worden aan de binnenzijde van de raamkozijnen marmercomposiet vensterbanken (kleur Titano MI) dik 20mm toegepast.

Onder de buitendeurkozijnen welke op peil staan worden onderhoudsarme systeem gebonden onderdorpels aangebracht van kunststeen.

Ook worden er onder de deuren van de toilet- en badruimten kunststenen dorpels (kleur antraciet) toegepast.

Wand en plafondafwerking

De niet betegelde wanden in de woningen worden nagenoeg behang klaar afgewerkt. De wanden van de meterkast worden niet afgewerkt en in het toilet zal de wand vanaf 1250+vl/1320+vl worden voorzien van structuur spuitwerk in een witte kleur.

Nagenoeg behang klaar opgeleverd betekent dat voor het behangen de wanden altijd nog met schuurpapier o.i.d. behandeld moeten worden om kleine oneffenheden te verwijderen.

De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste ± 35 mm niet is afgewerkt.

De betonnen plafonds in de woning (begane grond en 1^e verdieping) worden afgewerkt met een structuur spuitwerk in een witte kleur, De V-naden (vellingnaden) van de betonnen plafonds blijven in het zicht en worden niet dichtgezet. De plafonds in de meterkast, berging(en) en zolder worden niet afgewerkt.

NOTE:

De kap (binnenzijde) op de 1^e verdieping bij bouwnummer 105 en 106 is voorzien van onbehandelde/onafgewerkte spaanplaat. De bevestiging van de dakplaten en de naden tussen de platen worden verder niet afgewerkt.

Tegelwerken

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

* Toilettruimte(s) **HOEK- EN TUSSENWONINGEN:**

De betegelen vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 20x20cm, voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 25,00 per m2 inclusief BTW.

* Badkamer(s) **HOEK- EN TUSSENWONINGEN:**

De betegelen vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 20x20cm, voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 25,00 per m2 inclusief BTW

* Toilettruimte(s) **2 ONDER 1 KAP WONINGEN EN SENIORENWONINGEN:**

De betegelen vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 30x30cm, voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 30,00 per m2 inclusief BTW.

* Badkamer(s) **2 ONDER 1 KAP WONINGEN EN SENIORENWONINGEN:**

De betegelen vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 30x30cm, voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 30,00 per m2 inclusief BTW.

* Toiletruimte(s) **LEVENSLLOOPBESTENDIGE 2 ONDER 1 KAP WONINGEN:**

De betegelen vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 30x30cm, voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.

* Badkamer(s) **LEVENSLLOOPBESTENDIGE 2 ONDER 1 KAP WONINGEN:**

De betegelen vloer wordt voorzien van keramische vloertegels 30x30cm, voor de aankoop van vloertegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.

De betegelde vloer van de douchehoek(en) (± 900x900 mm.) wordt verdiept aangebracht. Ook zullen de aansluitingen tussen wand/vloer in de badkamer en de aansluiting wand/wand in de douchehoek worden voorzien van een kimband.

Bij toepassing van een glazen douchewand als doucheafscheiding, zal er standaard een dorpel worden toegepast als afscheiding tussen het verdiepte gedeelte van de douchehoek en overige gedeelte vloer badkamer. Als meerwerk optie is het ook mogelijk om de dorpel te vervangen voor een metalen strip (e.a. in overleg met tegelleverancier).

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

* Toiletruimte(s) **HOEK- EN TUSSENWONINGEN:**

De betegelen wanden worden tot 1250mm+P voorzien van keramische wandtegels 20x25cm (staand verwerkt), voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 25,00 per m2 inclusief BTW.

* Badkamer(s) **HOEK- EN TUSSENWONINGEN:**

De betegelen wanden tot plafond voorzien van keramische wandtegels 20x25cm (staand verwerkt), voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 25,00 per m2 inclusief BTW.

* Toiletruimte(s) **2 ONDER 1 KAP WONINGEN EN SENIORENWONINGEN:**

De betegelen wanden worden tot 1320mm+P voorzien van keramische wandtegels 25x33cm (staand verwerkt), voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 30,00 per m2 inclusief BTW.

* Badkamer(s) **2 ONDER 1 KAP WONINGEN EN SENIORENWONINGEN:**

De betegelen wanden tot plafond voorzien van keramische wandtegels 25x33cm (staand verwerkt), voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 30,00 per m2 inclusief BTW.

* Toiletruimte(s) **LEVENSLLOOPBESTENDIGE 2 ONDER 1 KAP WONINGEN:**

De betegelen wanden worden tot 1320mm+P voorzien van keramische wandtegels 25x33cm (staand verwerkt), voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.

* Badkamer(s) **LEVENSLLOOPBESTENDIGE 2 ONDER 1 KAP WONINGEN:**

De betegelen wanden tot plafond voorzien van keramische wandtegels 25x33cm (staand verwerkt), voor de aankoop van wandtegels is een verrekenbare stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 inclusief BTW.

Algemeen

Voor het aanbrengen van de wand- en vloertegels is in de koopsom gerekend op toepassing van tegels met de standaard afmetingen zoals omschreven (tegelwerk recht aangebracht en wanden en vloer niet strokend) Bij het toepassen van andere afmetingen, decorstrippen, patroon of motief tegelwerk wordt een toeslag berekend.

Alle inwendige hoeken van badkamer en toilet in tegelwerk worden afgewerkt met een siliconen kitvoeg. Uitwendige hoeken worden afgewerkt met halfronde PVC hoekprofielen. De doucheputten/goten worden afgekit met een PU epoxy kitvoeg.

Buiten en binnen schilderwerk

Het buiten- en binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verf systeem. Binnen schilderwerk zal plaatsvinden op de trapbomen, spijlenhekwerken, leuningen, trapgatbetimmeringen en aftimmeringen rondom kozijnen.

Aftimmeringen

De aansluiting van de gevelkozijnen op het binnen spouwblad wordt waar nodig voorzien van aftimmerlatten. Ook het trapgat wordt daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd. Er worden geen vloerplinten aangebracht.

Nestkasten

Bij de bouwnummer 107, 109, 111 zullen ter plaatse van de zijgevel, conform verkooptekening, inbouwkasten voor gierzwaluwen worden aangebracht.

Bij de bouwnummer 108, 110 en 112 zullen ter plaatse van de zijgevel, conform verkooptekening, inbouwkasten voor vleermuizen worden aangebracht.

Keuken / Binneninrichting

De woning wordt opgeleverd zonder keukeninrichting. De keukeninstallatie wordt gemaakt volgens de 0-tekeningen van Middelkoop Culemborg. Door hen is een project keukenbrochure opgesteld welke als bijlage is opgenomen. U wordt vrijblijvend uitgenodigd voor een showroom bezoek en u kunt zelf rechtsreeks zakendoen met Middelkoop Culemborg.

Installatie

Waterinstallatie

De woning krijgt een watermeter in de meterkast, vanaf deze meter wordt het systeem aangelegd met de nodige stop en aftapkranen. Vanaf het warmwatertoestel komen er warmwaterleidingen naar de keuken en badkamer.

De leidingen van de waterinstallatie worden in een kunststof leiding systeem uitgevoerd, zijn afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Voor de keukenmengkraan wordt er een warm- en koud wateraansluiting (incl. hoekstopkraan) aangebracht en voor de vaatwasser een koud wateraansluiting (incl. hoekstopkraan) gerealiseerd.

De warmwaterleidingen worden aangesloten op:

- De hoekstopkraan voor de gootsteenmengkraan in de keuken;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer.

De koud waterleidingen worden aangesloten op:

- De hoekstopkraan voor gootsteenmengkraan in de keuken;
- De hoekstopkraan voor de vaatwasser in de keuken;
- De fonteinkraan in het toilet;
- Inbouwreservoir in het toilet;
- Warmtepomp installatie;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- Inbouwreservoir toilet badkamer;
- Wasmachinemengkraan.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij koopsom inbegrepen. Ook zijn de kosten van gebruik van water tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Binnen riolering

De PVC binnen riolering wordt uitgevoerd in een hittebestendig materiaal (90°C) en voorzien van de nodige stankafsluiters. Door middel van één ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt in een prefab dak doorvoer, wordt het rioleringsysteem ontvlucht. Ten aanzien van de keuken wordt een afgedopte riolering gerealiseerd.

De volgende aansluitpunten worden gerealiseerd:

- Voor de afvoer van een wasmachine/droger;
- Voor de afvoer (overstort) van de WP (warmtepomp);
- Voor de afvoer van de spoelbak en vaatwasser in de keuken (afgedopt);
- Voor de afvoeren in de badkamer;
- Voor de afvoeren in de toiletruimte(n).

Warm tapwater

De warmtapwatervoorziening bestaat uit een boiler met een minimale inhoud van 171 liter (bij een warmwatertemperatuur van minimaal 55 graden Celsius en een netto inhoud van 80%) bij de binnen unit van de lucht-water warmtepomp. In de praktijk is gebleken dat deze voorraad voldoende is voor standaard gebruik van een 4-persoons huishouden om te douchen en gebruik te maken van de wastafel.

Na verbruik van warmwater dient rekening gehouden te worden met een opwarmtijd van het water.

Wanneer er gebruik wordt gemaakt van optie I-3 (bouwnummers 109 t/m 112) zal er een boiler met een minimale inhoud van 198 liter (bij een warmwatertemperatuur van minimaal 55 graden Celsius en een netto inhoud van 80%) bij de binnen unit van de lucht-water warmtepomp worden toegepast.

Als optie (meerwerk) is er de mogelijkheid om een boiler toe te passen met een capaciteit van 280 liter (bij een warmwatertemperatuur van minimaal 55 graden Celsius en een netto inhoud van 80%). Deze optie is tevens van toepassing wanneer men gebruik maakt van een bad. Deze optie kan eventueel consequenties geven voor de woningindeling (ruimtebeslag techniekruimte), wanneer van toepassing zal hierover contact worden opgenomen met de koper.

Verwarming en koel installatie

Een warmtepomp zorgt in uw huis voor de verwarming en het warme tapwater. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd door een lucht-buitenunit en een warmtepomp.

De buitenunit wordt geplaatst op het dak van de woning en/of berging (bouwnummers 105 t/m 112). Ter plaatse van de bouwnummers 114 t/m 116 zal de buitenunit in een geïntegreerde oplossing in het dak op de zolder worden gepositioneerd en bij de bouwnummers 113 en 117 zal deze worden opgenomen in de berging. De binnen unit wordt in de techniek ruimte op de begane grond geplaatst.

De begane grond en verdieping is uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. Een dergelijk systeem is gebaseerd op lage temperatuurverwarming. Op de eerste verdieping is de badkamer tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator.

Vanwege het toegepaste vloerverwarming systeem mag de vloerafwerking een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De verdeelinrichtingen voor de vloerverwarming worden geplaatst zoals aangegeven op de tekeningen. Er worden geen omkastingen rondom de verdelers aangebracht.

De installatie in de woning is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius. Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen en bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ woonkamer/keuken | : 22 °C |
| ▪ slaapkamers | : 22 °C |
| ▪ badkamer | : 22 °C |
| ▪ entree/overloop | : 18 °C |
| ▪ zolder / 2e verdieping
(onverwarmd) | : 18 °C |
| ▪ toilet | : 18 °C |
| ▪ Inpandige bergruimte | : 15 °C |
| ▪ (buiten) berging | : niet verwarmd |

De temperatuurregeling vindt plaats d.m.v. een thermostaat in de woonkamer en de slaapkamers (ruimteafhankelijke regeling).

NOTE:

Vloerverwarming als hoofdverwarming is zuinig met energie. Door de gelijkmatige temperatuurverdeling en een lage watertemperatuur wordt het rendement verhoogd. Het is om deze reden aan te bevelen om de ruimten op een comfortabele temperatuur in te stellen en deze zo te houden, waarbij geen gebruik gemaakt wordt van nachtverlaging

De lucht-water warmtepomp is tevens geschikt gemaakt om mee te kunnen koelen (vloerkoeling). Het gaat daarbij om zogeheten "topkoeling" en is niet te vergelijken met een aircosysteem. Het systeem kan de ruimtetemperatuur dus enkele graden verlagen.

Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan.

In de technische ruimte(n) en op zolder komen leidingen in het zicht. De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw (01 januari 2024).

Gasinstallatie

Een gasaansluiting is niet van toepassing bij uw woning.

Sanitair

Het sanitair, zoals per woning aangegeven op de verkooptekeningen is indicatief. Er wordt standaard sanitair geleverd van Villeroy & Boch, serie O.NOVO (of gelijkwaardig) en de kranen fabricaat Grohe, type Euroeco (of gelijkwaardig).

Per woning wordt standaard het volgende geleverd:

Toilet:

1x closetcombinatie

- wandcloset (diepspoel) fabricaat Villeroy & Boch, type O.novo, kleur wit
- closetzitting met deksel fabricaat Villeroy & Boch, type O.novo, kleur wit
- inbouw closetreservoir fabricaat Geberit type Duofix met Sigma 2-knops frontbedieningsplaat



- 1x fonteincombinatie

- fontein (fonteinkraan volgens aparte afbeelding) fabricaat Villeroy & Boch, type O.novo, afmetingen 360x275 mm, kleur wit
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
- verchromde toiletkraan met vaste uitloop, fabricaat Grohe serie Euroeco toiletkraan XS-Size



Badkamer:

1x closetcombinatie

- wandcloset (diepspoel) fabricaat Villeroy & Boch, type O.novo, kleur wit
- closetzitting met deksel fabricaat Villeroy & Boch, type O.novo, kleur wit
- inbouw closetreservoir fabricaat Geberit type Duofix met Sigma 2-knops frontbedieningsplaat

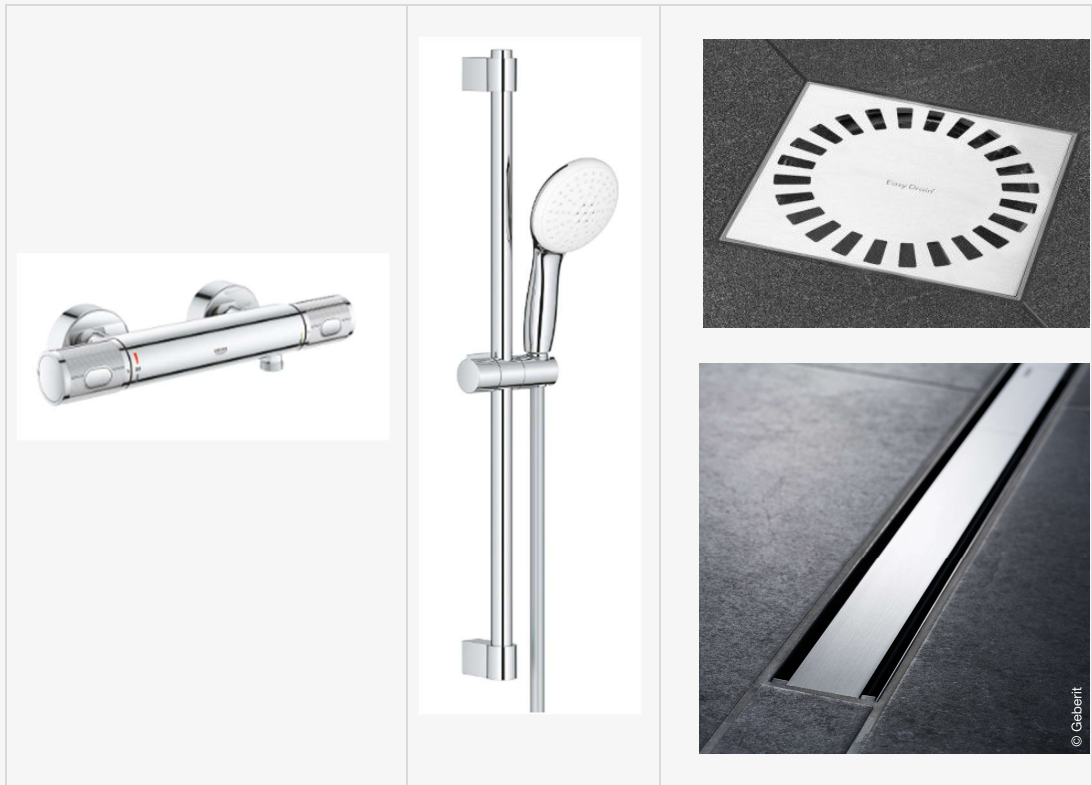
1x wastafelcombinatie

- wastafel (zonder sifonkap en wastafelkraan volgens aparte afbeelding) fabricaat Villeroy & Boch, type O.novo, afmetingen 600x490 mm, kleur wit
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
- verchromde wastafelmengkraan, fabricaat Grohe serie Euroeco Wastafelmengkraan M-Size
- spiegel afmetingen 400x570 mm VVA kwaliteit 6 mm dik met verchromde spiegelklemmen



1x douchecombinatie

- verchromde thermostatische douchemengkraan, fabricaat Grohe serie Grohtherm 1000 Performance
- verchromde glijstang set fabricaat Grohe serie Tempesta 110 (glijstang, doucheslang en waterbesparende douchekop)
- RVS doucheput met rooster 150x150 mm **(rijwoningen)**
- RVS douchegoot **(seniorenwoningen en 2 onder 1 kap woningen)**



Technische ruimte (Berging bij bouwnummer 105 en 106):

1x vulkraan t.b.v. verwarming

- tapkraan met beluchter en ingebouwde terugslagbeveiliging

Zolder (Berging bij bouwnummer 105 en 106):

1x wasmachineaansluiting

- tapkraan met beluchter en ingebouwde terugslagbeveiliging + kunststof wasmachine/wasdroger afvoer set met sifon, kleur wit

U ontvangt van de kopers begeleiding een uitnodiging van de door ons geselecteerde showroom om alternatief sanitair uit te zoeken. Tegen eventuele verrekening van meer- c.q. minderwerk kan dus alternatief sanitair worden uitgezocht.

Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van natuurlijke luchttoevoer d.m.v. zelfregelende ventilatieroosters in het kozijn geplaatst op het glas.

De woningen worden voorzien van mechanische luchtafvoer door middel van de ventilatie box met CO2 gestuurde bediening in de woonkamer, CO2 sensor in de hoofdslaapkamer en een bediening in de badkamer.

Het ventilatiesysteem (box) wordt geplaatst op zolder. De leidingen worden op de zolderverdieping in het zicht aangebracht. Op het dak worden per woning meerdere dak doorvoeren aangebracht t.b.v. de installaties.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs begrepen. De meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting en de installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de NEN1010 en de NPR5310.

De meterkast wordt standaard voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars waarbij voorzien is in aparte groepen (10 stuks) voor:

- kookaansluiting (2 fase)
- wasmachine
- wasdroger
- vaatwasser
- warmtepomp
- combi/oven
- pv-panelen
- algemeen (2x)

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, buitenberging, ter plaatse van de opstelplaats van techniek zoals de warmtepomp en de mechanische ventilatie, maar ook de opstelplaats van de wasmachine waar opbouw materiaal wordt toegepast. Het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd.

De wandaansluitingen voor buiten- en binnenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2.100 mm t.o.v. peil=0 met uitzondering van het wandlichtpuntaansluiting in de badkamer. Deze wordt op circa 1.800 mm boven de vloer aangebracht.

De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm met uitzondering van schakelaars die zich nabij een trapleuning of het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op circa 1.350 mm.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de woon-, slaapkamers en keuken op circa 300 mm boven de vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame (horizontaal). In alle overige ruimte worden deze aangebracht op een hoogte van 1.050 mm tenzij anders staat vermeld.

Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.200 mm, tenzij anders staat vermeld.

De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan conform de geldende voorschriften op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening van de keuken.

De bedrade deurbel wordt op een hoogte van circa 1.050 mm aangebracht.

Bij elke woning entree deur (voorgevel) wordt in de buitengevel een buitenlichtaansluitpunt incl. armatuur aangebracht (type armatuur zie afbeelding).

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De elektrische installatie van de buitenberging wordt aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het energie bedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. De gehele elektrische



installatie wordt door de aannemer afgemonteerd en zal bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

De aansluitpunten zijn aangegeven op tekening.

Brandpreventie (NEN2555)

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, optische rookmelders aangebracht tegen de wand of het plafond conform de hiervoor geldende posities en voorschriften. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een batterij in geval van stroomuitval.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektra zijn bij koopsom inbegrepen. Ook zijn de kosten van gebruik van elektra tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Telecommunicatie-installatie

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem en/of datanet worden twee onbedrade (loze) aansluitpunten in de woonkamer aangebracht. De aanvraag voor een telefoon-/internetverbinding moet door de koper zelf aangevraagd worden.

De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon en internet zijn voor rekening van de koper.

Zonne-energie

Op de schuine daken worden PV-panelen geplaatst t.b.v. het opwekken van elektrische energie. Standaard wordt de woning voorzien van de benodigde PV-panelen om aan de BENG energienorm te voldoen. Op tekening zijn de PV-panelen indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten ontleent worden ten aanzien van getekende aantallen.

Zonwering

Door de goede isolatie verliest de woning weinig warmte. Dit betekent ook dat de warmte die eenmaal binnen is er ook langzamer uit gaat. Buitenzonwering kan dan ook gewenst zijn. Optioneel worden elektra-aansluitingen aangeboden voor het bedienen van te plaatsen zonweringen en/of rolluiken.

Note:

Rolluiken bieden voordelen, maar kunnen in bepaalde situaties een onveilig gevoel geven. Wanneer er een woningbrand is en u bent in het bezit van rolluiken, kunnen deze rolluiken juist gevaarlijk zijn. Het vormt namelijk een blokkade voor een mogelijke vluchtroute. Zo kunnen rolluiken deze route volledig ontoegankelijk maken, of zorgen ze ervoor dat de ontsnapping langer duurt. Tijdens een brand is het ontzettend belangrijk dat de inwoners zo snel mogelijk het huis kunnen verlaten. Anders kan de brand al te ver gevorderd zijn of zorgt rookontwikkeling voor verstikking. Bij de keuze voor rolluiken dient u daarom rekening te houden met deze noodsituatie.

Elektrisch koken

In de keuken wordt een 2-fase aansluiting voor elektrisch koken gemaakt. Indien men voor een kookplaat met meer vermogen kiest is optioneel een uitbreiding op de installatie voor een 3 fase aansluiting mogelijk.

AFWERKSTAAT

Per ruimte en voor zover van toepassing afhankelijk van het woningtype.

Ruimte	Standaard ruimte afwerking
Begane Grond	
Hal/Entree	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur prefab meterkast positie vloerluik (bouwnummer 113 t/m 117)
Technische ruimte	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur positie binnen unit warmtepomp en boiler positie verdeler vloerverwarming beg. grond en 1 ^e verdieping onderzijde dichte houtentrap onbehandeld (bwnrs. 107,108, 109 t/m 112 en 113 en 117)
Toiletruimte	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	vloertegels, conform technische omschrijving wandtegels, tot ca. 1250/1350 mm, conform technische omschrijving / wit spuitwerk in structuur boven tegelwerk wit spuitwerk in structuur afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur marmercomposiet vensterbanken (indien van toepassing)
Werkkamer en Berging	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur marmercomposiet vensterbanken (indien van toepassing) positie vloerluik (bouwnummer 105,106 en 109 t/m 112)
Keuken	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur marmercomposiet vensterbanken (indien van toepassing) afzuigpunt mechanische ventilatie
Trapkast (bouwnummer 114 t/m 116)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar onderzijde dichte houtentrap onbehandeld
Berging (bouwnummer 105 en 106)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur positie binnen unit warmtepomp en boiler

	positie verdeler vloerverwarming beg. grond mechanische ventilatie box positie (opstelplaats) wasautomaat + wasdroger positie omvormer positie vloerluik
Badkamer (bouwnummer 105 en 106)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	vloertegels, conform technische omschrijving wandtegels, tot o.k. plafond, conform technische omschrijving wit spuitwerk in structuur afzuigpunt mechanische ventilatie
Slaapkamer (bouwnummer 105 en 106)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur
1e Verdieping	
Overloop	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur houten spijlenhekwerk en/of paneel (geschilderd) ten behoeve van afscherming van het trapgat
Slaapkamer(s)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar wit spuitwerk in structuur marmercomposiet vensterbanken (indien van toepassing)
Badkamer	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	vloertegels, conform technische omschrijving wandtegels, tot o.k. plafond, conform technische omschrijving wit spuitwerk in structuur afzuigpunt mechanische ventilatie
Zolder (bouwnummer 105 en 106)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer nagenoeg behangklaar dakplaten schuine kap in het zicht, onafgewerkt houten spijlen hekwerk ten behoeve van afscherming van het trapgat marmercomposiet vensterbanken (indien van toepassing) positie verdeler vloerverwarming 1 ^e verdieping
2e Verdieping	
Zolder	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vloer ▪ Wanden ▪ Plafond ▪ Overige 	dekvloer m.u.v. achter de knieschotten nagenoeg behangklaar dakplaten schuine kap in het zicht, onafgewerkt mechanische ventilatie box positie (opstelplaats) wasautomaat + wasdroger positie omvormer houten spijlen (dicht paneel) hekwerk ten behoeve van afscherming van het trapgat
"Nagenoeg behangklaar" betekent dat voor het behangen de wanden met schuurpapier behandeld moeten worden om kleine oneffenheden te verwijderen.	

- Behangklaar (Stabu Standaard 2012 Stukadoorswerk Binnen, bijlage A):
Oppervlaktebeoordelingscriterium groep 3, niet saus- en/of muurverf klaar, is een vlakheidsklasse. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen.
Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom.

Berging (bouwnummers 107 en 108)
(geïsoleerd max. Rc=2,5m2 K/W)

▪ Vloer	dekvloer (betonvloer)
▪ Wanden	nagenoeg behangklaar
▪ Plafond	Prefab betonnen systeemvloer, onafgewerkt
▪ Overige	handbediende sectional deur

KLEURENSCHEMA

EXTERIEUR		Bouwnummers
		105 en 106
Onderdeel	Materiaal	
Gevel metselwerk	Baksteen	E411 (donker bruin bont genuanceerd)
Gevel bekleding	Onderhoudsarm(Cedral)	Leisteengrijs
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs
Raamdorpels	Aluminium	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Kozijnen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Ramen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Deuren	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Voordeur	Hout	Zeildoekgrijs (RAL 7010)
Lateien	Staal	Oxyderood (RAL 3009)
Onderdopels deurkozijnen	Kunststof	Zwart
Ventilatioeroosters	Aluminium	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Dakgoot en Muurafdekkers	Zink	Zink naturel
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs

EXTERIEUR		Bouwnummers
		107 en 108
Onderdeel	Materiaal	
Gevel metselwerk	Baksteen	R413 (rood paars genuanceerd)
Gevel metselwerk (topgevel)	Baksteen	R413 (rood paars genuanceerd)
Gevel metselwerk (plint / kader)	Baksteen	R321 (aubergine)
Gevel metselwerk (berging)	Baksteen	R321 (aubergine)
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs
Raamdorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Ramen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Deuren	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Voordeur	Hout	Zeildoekgrijs (RAL 7010)
Lateien t.p.v. entree	Staal	Zwartrood (RAL 3007)
Lateien overige	Staal	Oxyderood (RAL 3009)
Onderdopels deurkozijnen	Kunststof	Zwart
Ventilatioeroosters	Aluminium	Verkeersgrijs (RAL 7042)
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Dakgoot en Muurafdekkers	Zink	Zink naturel
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs

EXTERIEUR		Bouwnummers	
		109/111	110/112
Onderdeel	Materiaal		
Gevel metselwerk	Baksteen	R413 (rood paars genuanceerd)	R331 (oranje genuanceerd)
Gevel metselwerk (plint)	Baksteen	R321 (aubergine)	R321 (aubergine)
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs	Donkergrijs / Wit
Gevel bekleding	Onderhoudsarm(Cedral)	Zwart	
Raamdorpels	Aluminium	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Kozijnen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Ramen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Deuren	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Voordeur	Hout	Zeildoekgrijs (RAL 7010)	
Lateien	Staal	Oxyderood (RAL 3009)	Oxyderood (RAL 3009)
Onderdopels deurkozijnen	Kunststof	Zwart	
Ventilatioeroosters	Aluminium	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Dakpannen	Keramisch	Antraciet	
Dakgoot en Muurafdekkers	Zink	Zink naturel	
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs	

EXTERIEUR		Bouwnummers	
		113 t/m 116	117
Onderdeel	Materiaal		
Gevel metselwerk	Baksteen	R413 (rood paars genuanceerd)	R331 (oranje genuanceerd)
Gevel metselwerk (plint/entree)	Baksteen	R321 (aubergine)	R321 (aubergine)
Gevel metselwerk (timpaan)	Baksteen		E141 (wit genuanceerd)
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs	Donkergrijs / Wit
Raamdorpels	Aluminium	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Kozijnen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Ramen	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Deuren	Hout	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Voordeur	Hout	Zeildoekgrijs (RAL 7010)	
Lateien	Staal	Oxyderood (RAL 3009)	Oxyderood (RAL 3009) / Signaalwit (RAL 9003)
Onderdopels deurkozijnen	Kunststof	Zwart	
Ventilatioeroosters	Aluminium	Verkeersgrijs (RAL 7042)	
Dakpannen	Keramisch	Antraciet	
Dakgoot en Muurafdekkers	Zink	Zink naturel	

Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
--------------------	-----	-------

Note: De bovenvermelde kleur van de gevelkozijnen, ramen en deuren zijn van toepassing voor de binnen- en buitenzijde.

INTERIEUR	
Onderdeel	Materiaal
Binnen kozijnen en binnendeuren	Wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	Alpine wit

METSELWERK KLEUREN



R413
(rood paars genuanceerd)



E141
(wit genuanceerd)



R321
(aubergine)



R331
(oranje genuanceerd)



E411
(donker bruin bont genuanceerd)

Rondom aankoopprocedure

Algemeen

De beslissing tot aankoop van uw woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven in de door uw gekozen woning.

Om u alvast voor te bereiden geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

Vrij op naam (v.o.n.)

De op de prijslijst aangegeven prijzen zijn "vrij op naam". Dit betekent dat de volgende kosten in de koop- en aaneensom zijn begrepen: de bouw- en grondkosten, de kosten van architect en constructeur, verkoopkosten, notariskosten, kadastrale kosten, aansluitkosten van gas-water-elektra en riolering, gemeentelijk legeskosten, de kosten voor bouwvergunning, de wettelijke omzetbelasting. BTW (thans 21%), de kosten voor brand en storm tijdens de bouw.

Niet in de koopsom begrepen zijn de kosten voor de aansluiting van de telefoon, centraal antennesysteem, (bouw) renteverlies over de vervallen maar niet betaalde termijnen en gemeentelijke heffingen. Ook de kosten die u eventueel moet maken voor financiering van de aankoop van uw woning, zoals de afsluitprovisie van hypotheek en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, zijn niet in de koopsom opgenomen.

De koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u, een tekening van uw woning, alsmede de technische omschrijving welke onderdeel zijn van de te ondertekenen koop/aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich onder meer tot het betalen van de koop- en aaneensom en tot het afnemen van de woning, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot bouw van uw woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie.

Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die zal vervolgens de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig de hypotheekakte verzorgen.

Eigendomsoverdracht

Deze vindt plaats middels een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris.

Let in dit verband ook op de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding, Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventueel bijkomende kosten).

Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notarius zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag moeten aanvullen met eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Hypotheek tijdens de bouw

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt. Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u

de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Wel doorberekend worden wijzigingen in de wettelijke verschuldigde omzetbelasting (btw tarief).

Benummering/adressering

In de verkoopfase en gedurende het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering zullen tijdig voor oplevering door de gemeente worden vastgesteld. Zodra een en ander bekend is zullen wij u hierover informeren.

Rondom oplevering en verhuizing

Oplevering

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van de woning. De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/ bewoner. Er dienen echter nog wel enkele zaken geregeld te worden voordat de oplevering heeft plaatsgevonden.

- Vanaf de datum van oplevering draagt men het risico van brand, diefstal en overige schade. Zorg voor die tijd (voor de oplevering) dat u de verzekering(en) heeft afgesloten. **De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt namelijk op de dag van oplevering!**
- Inschrijving in het Gemeentelijke Basis Administratie
- Tevens dient u tijdig een telefoon- en/of internetaansluiting of antenneaansluiting (CAI) aan te vragen bij de partij waar u dit wenst af te gaan nemen.

Wij als aannemer dienen de hele woning 'bezemschoon' op te leveren, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Opleveringsprocedure

Minimaal 2 weken voor de oplevering ontvangt u van ons als aannemer een uitnodiging voor de oplevering van uw woning met een datum en tijdstip. Op de dag van oplevering dienen alle termijnen en meer- en minderwerk betaald te zijn. Mocht dit op de dag van oplevering niet ontvangen zijn, dan dient de sleuteloverhandiging helaas uitgesteld te worden. Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen.

Voor de officiële sleuteloverhandiging, vindt er meestal ook een vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering (ca. een week voor de officiële oplevering neemt u met een vertegenwoordiger van de aannemer een kijkje in de nieuwe woning. Eventuele gebreken, kunnen we dan veelal voor oplevering nog hersteld worden.

Let op: tijdens de vooroplevering ontvangt u geen sleutel.

De eventuele gebreken op de dag van oplevering worden genoteerd op een opleveringformulier (Proces-verbaal van Oplevering), welke door aanwezigen (koper(s) en vertegenwoordiger van de aannemer wordt ondertekend. Ook worden er concrete afspraken gemaakt wanneer eventuele gebreken/herstelwerkzaamheden worden hersteld/uitgevoerd.

De gebreken en/of nog uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd (binnen 15 werkbare dagen), waarna u het formulier van oplevering kunt tekenen voor herstel akkoord.

De oplevering zal plaatsvinden conform het model opleveringsregeling (Woningborg).

Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, zal dit geen reden tot niet aanvaarden van de woning zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan (bijvoorbeeld het maken van tuinpaden, afrasteringen, het door ongunstige weersomstandigheden niet af gewerkte buitenschilderwerk).

De aannemer is gehouden deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, zodra de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren.

Let op: Eventuele beschadigingen die geconstateerd worden na de oplevering komen niet in aanmerking voor herstel/vervangning.

Meer en minderwerk

De kopers worden in gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen en/of meerwerkoptie 's, zodat de woning zoveel mogelijk wordt aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen met bijhorende prijzen treft u aan op de standaard meer-/minderwerklijst. De aannemer informeert u voor aanvang van de bouw hierover en zal in een gesprek dit met u doornemen.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden en het Bouwbesluit. Sommige keuzeopdrachten houden niet in dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' die aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet.

Ook dient u er rekening mee te houden dat de kopers keuzeopdrachten de geplande oplevering kunnen doen door verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

De kopers keuzeopdrachten (onder de noemer bouwkundige werkzaamheden ruwbouw) op de kopers keuzelijst, dienen bij ondertekening van de koop te worden gekozen.

Uitvoeringsduur

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

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

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

Ook houdt van Daalen Bouw BV zich het recht voor per € 1.000, -- overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten. Het uitgangspunt is dat het benutten van extra werkbare werkdagen niet benodigd is. Echter indien blijkt dat dit, op basis van het gekozen meerwerk benodigd is, wordt u hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

Aansluitingen / Energielevering

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn in de VON-prijs van uw woning begrepen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektra leverancier te kiezen. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren, en wij kort voor de oplevering alle installaties in uw woning kunnen testen. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zijn niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

Wijzigingen tijdens de bouw / Kwaliteitswaarborg

Deze technische omschrijving en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen en voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is, in overleg met de architect gerechtigd noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geven partijen geen recht op het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Als de woning gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw is of zelfs gereed, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de werkelijke uitvoering van het gebouwde maatgevend voor hetgeen u geleverd wordt. Alle in de beschrijving en op de (contract) tekeningen aangegeven maten zijn circa maten.

Tijdens de bouw kunnen zich omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. De op tekening aangegeven maatvoering is indicatief. Wij adviseren u daarom de vermelde maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Afwijkingen tussen genoemde werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien een woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen uitvoering van de woning, zoals die op dat moment tot stand is gekomen.

De situatietekening, waarop de woningen met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dient u rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De eventueel op de tekeningen aangegeven meubelen, losse kasten, huishoudelijke apparaten, tuinaanleg en dergelijke maken geen deel uit van de tussen koper en verkoper gesloten overeenkomst, tenzij dit uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd staat. De op tekening aangegeven lichtpunten, schakelaars en dergelijke zijn indicatief en kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

De plaats en de afmetingen van de verdeelinrichting(en) (vloerverwarming) kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

Ten overvloede wijze wij u erop dat, indien u tot koop van één van de onderhavige woningen overgaat, deze technische omschrijving en verkoop tekeningen, reeds voor u en voor ons als contractstuk gelden; de kleurenperspectief en ingevulde plattegronden/ gevels zijn hieruit voortgekomen en geldt slechts ter illustratie van het plan, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Voor de exacte kleuren verwijzen wij naar de kleurenstaat en/of materiaalmonsters.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het woongebouw (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 uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse harde vloer, plafond – en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht ‘opgesloten’ wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u deze ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging ontstaan er met name bij de aansluitnaden krimp scheuren. Deze kunnen bij het onderhoud worden dichtgezet, hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Tevens is het raadzaam inherent aan de gekozen vloerafwerking de vloeren firma een vochtmeting te laten uitvoeren van de vloer voor aanvang werkzaamheden.

Beglazing

Een heel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bij voorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. 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.

Schilderwerk

Een aantal onderdelen van uw woning wordt tijdens de bouw geschilderd. Van de aannemer ontvangt u tijdens de oplevering de onderhoudsinformatie. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnen schilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak.

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 verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u kunt downloaden op:

www.woningborggroep.nl/woningborg/downloads/ons-foldermateriaal-en-formulieren-nieuwbouw

Let op: Het is raadzaam na de oplevering van de woning een onderhoudscontract af te sluiten met de installateur om gebruik te maken van de 24-uurs service bij storingen o.i.d..

Krijtstreep methode

Bij het ontwerp van de woningen kan gebruik gemaakt zijn van de zogenoemde "krijtstreepmethode". Dit is een wettelijk toegestane berekeningsmethode voor het berekenen van de vereiste hoeveelheid daglicht in de woning. Hierbij wordt er een fictieve scheiding aangebracht in een ruimte tussen verblijfsgebied en geen verblijfsgebied, waarbij de oppervlakte aan verblijfsgebied in een ruimte wordt afgestemd op de beschikbare hoeveelheid daglichtoppervlakte. Dit heeft verder geen consequenties voor uw woning.

Lasten en beperkingen

Bij de koop van de woningen zijn door de gemeente lasten en beperkingen bepaald ten aanzien van onder andere de oevers en de tuininrichting. Deze lasten en beperkingen zullen door de makelaars verder toegelicht en verstrekt worden.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein.

Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woningen te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Tot Slot

Indien u besluit een woning van ons te kopen kunt u ervan overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.

Partijenoverzicht

Ontwikkeling

van Daalen Ontwikkeling BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars
Herculeslaan 190
3584 AB Utrecht
ontwikkeling@willigenpartners.nl

Realisatie

van Daalen Bouw BV
Papland 4
4206 CL Gorinchem
0183-569800
info@vandaalenbouw.nl

Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

Makelaars

Overduin Makelaardij
Giessenburg
0184-654010
info@overduinmakleardij.nl
www.overduinmakleardij.nl

Hofstede Makelaardij
Meerkerk
0183-359940
meerkerk@hofstedemakelaardij.nl
www.hofstedemakelaardij.nl

DISCLAIMER

Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren.

Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie is een dynamisch proces dat voortdurend aan verandering en verfijning onderhevig is. Wijzigingen met betrekking tot de situering van omliggende bebouwing, groenstroken, voet-0 en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

De inrichting van de plattegronden zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken mogelijk af van het standaard afwerkingsniveau.

Aan de impressies, maatvoeringen en sfeerplattegronden zoals vermeld in de verkoopdocumentatie kunnen zodoende geen rechten aan worden ontleend (ook niet qua kleurstelling). Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contrastukken behorende verkoop tekeningen en technische omschrijving.