



*Een thuiskomen in het groen*

technische omschrijving

Kavel 14 t/m 23 en 25 t/m 30

Deurne, 25-01-2018





## **PROJECTGEGEVENS**

Betreft : 16 woningen, fase 2  
Bosweg / Noordervaartweg  
Venlo-Boekend

Opdrachtgever: De Vaert II BV.

Verkoopbemiddeling: Hauzer en Partners  
Noorderpoort 11 a Venlo  
Tel: 077 321 9100  
www.hauzerenpartners.com  
info@hauzerenpartners.com

Notaris: Rivierdael Notarissen

Architect: Verheijen Smeets Architecten

Constructeur: Van der Weide – Van Bragt

Projectontwikkelaar: Projon BV.

Aannemer: BurgtBouw  
Hendrik Mesdagstraat 6  
5750 AG Deurne  
tel.: 0493 315 050  
www.burgtbouw.nl  
info@burgtbouw.nl

## 1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE:

### Het plezier van een eigen woning

De beslissing tot aankoop van de woning is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle hierop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De ondernemer bouwt uw woning namelijk met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg NV. Bovendien wordt daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

### Wat is Woningborg NV?

Woningborg NV is een samenwerkingsovereenkomst tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. De partijen hebben zich in dit verband verenigd, om verkrijgers van een nieuwbouwwoning (extra) zekerheid te geven. Woningborg versterkt (bouw)garantiecificaten. Ook wil men het vertrouwen tussen bouwer en verkrijger bevorderen. Zo is woningborg NV niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de ondernemer.

### Wat betekent de woningborg garantie voor U?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt betekent dat o.a. het volgende:

- De ondernemer garandeert dat de woning voldoet aan de door Woningborg NV gestelde kwaliteitsnormen. Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige als zodanig gestelde onderdelen is de garantietermijn korter.
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model dat door Woningborg NV is vastgesteld. Deze biedt de zekerheid dat de afspraken tussen u als de verkrijger en de ondernemer duidelijk zijn vastgelegd.
- Woningborg NV biedt u als verkrijger de zekerheid dat, mocht er tijdens de bouw iets misgaan met de ondernemer, de woning zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is keert Woningborg NV, tot een bepaald maximum, een schadevergoeding uit.
- Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar de door Woningborg NV vastgestelde garantie – en waarborgregeling. Hierin zijn alle formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, standaard aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en dergelijke. Dit boekje is voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om het grondig door te lezen. Nadat de aannemingsovereenkomst is ondertekend dient de ondernemer bij Woningborg NV een waarborgcertificaat voor u aan te vragen. Dit waarborgcertificaat wordt u dan na enige tijd rechtstreeks toegezonden.

### De aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst volgens het woningborg model wordt gehanteerd. Bij het contract behoren de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting. Door het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning conform de verkoop tekeningen en deze technische omschrijving.

### Eigendomsoverdracht

Alvorens u naar de notaris gaat dient u het Woningborg-certificaat voor de bouwgarantie in bezit te hebben.

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt middels een akte van levering, welke bij de notaris wordt opgesteld en afgehandeld. De Vaert II BV is de partij die de grond verkoopt waarop de woning wordt gerealiseerd. Dit is de partij die betrokken is bij de eigendomsoverdracht.

Vóór de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het op die datum verschuldigde totaalbedrag is aangegeven.

Hieruit blijkt welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de grond.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de financiering van de woning en de grond heeft afgesloten.

## Wat en wanneer dient u te betalen?

De aanneemsom, volgend uit de aannemingsovereenkomst, en de koopsom van de grond vormen samen de verkoopprijs van de woning.

De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van de notariële levering van de grond en/of in aanbouw zijnde woning uitstel van betaling heeft. Op de datum van de notariële levering dient u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente te voldoen. Na de notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover gevorderd is een volgende termijnnota. Deze termijnnota's dient u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen door u te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg NV.

## Hypotheek tijdens de bouw

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker. Deze zorgt dan voor betaling.

## Vrij op naam

De verkoopprijs van de woning is vrij op naam. De onderstaande kosten zijn hierin opgenomen:

- Koopsom van de grond
- Kadasterkosten
- Notariskosten
- Bouwkosten
- Honoraria van architect en constructeur
- Makelaarscourtage
- Leges bouwvergunning
- Kosten Woningborg NV
- De eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water, riolering en CAI
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

De kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn niet in de verkoopprijs opgenomen. De entreekosten en/of abonnementskosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem zijn niet in de verkoopprijs opgenomen. Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

## Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs, zonder grond, staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkosten stijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

## Opleveringsprognose

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert kunnen de opleverprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de mogelijke verkoop van uw huidige woning/appartement

doet u er goed aan om in de koopakte een clausule te laten opnemen, waarin de datum van leegkomen variabel gesteld wordt. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de groots mogelijk voorzichtigheid te betrachten.

Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van te voren schriftelijk medegedeeld.

## Oplevering

Door de onderneming zal de woning alleen dan aan u worden opgeleverd wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffend nota niet later dan één dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonisch overboeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na oplevering uw sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekend dat de woning aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg NV gemeld door de ondernemer.

## Herstel van opleveringsklachten

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleverformulier worden vermeld, dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden doch uiterlijk drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden.

## Bouwbesluitbenamingen

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit dat op 1 april 2012 is ingevoerd. De woning zal minimaal aan een EPC van 0,4 voldoen. De benaming van de diverse vertrekken is conform de eisen uit het bouwbesluit weergegeven. Hieronder vindt u een overzicht van de benamingen zoals gebruikt in het bouwbesluit en de garantieregeling.:

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| ▪ Woonkamer, keuken   | verblijfsruimte   |
| ▪ Slaapkamer          | verblijfsruimte   |
| ▪ Entree/hal/overloop | verkeersruimte    |
| ▪ Toilet              | toiletruimte      |
| ▪ Badkamer            | badruimte         |
| ▪ Meterkast           | technische ruimte |
| ▪ Zolder              | onbenoemde ruimte |
| ▪ Berging/garage      | bergruimte        |
| ▪ Studie/hobbykamer   | onbenoemde ruimte |

Ten behoeve van de duidelijkheid worden in deze technische omschrijving en op tekenmateriaal deze terminologie niet gehanteerd.

De bouw geschiedt in overeenstemming met de verkooptekeningen en de omschrijvingen in deze technische omschrijving. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen zijn aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en zijn indicatief. De ondernemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting en c.q. indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.

De eventueel op de verkooptekening, in artist impressies en in de brochure aangegeven woninginventaris dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is, voor zover niet duidelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom opgenomen.

De op verkooptekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters, radiatoren en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de betreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden geen armaturen geleverd.

De artist impression van de woning is bedoeld om zo natuurgetrouw mogelijk weer te geven hoe de woning eruit komt te zien. Op een aantal punten kan deze artist impression afwijken van de verkooptekeningen of opties weergeven die niet zonder meerkosten worden geleverd. De artist impression van het interieur geeft enkel een indruk van een mogelijke invulling, materialisatie en kleurstelling in een willekeurige woning uit het plan. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

## **2. VOORRANGSBEPALINGEN.**

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg NV. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg NV. In de technische omschrijving omschreven onderdelen genieten voorrang op de gegevens die op de verkooptekening zijn vermeld.

## **3. INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN**

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Woonkamer
- Keuken
- Slaapkamer (woning 14 t/m 17, 22 en 23)
- Eetkamer (woning 22, 23, 27 t/m 30)

Het verblijfsgebied op de 1<sup>e</sup> verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 1 (woning 18 t/m 21, 25, 26, 27 t/m 30)
- Slaapkamer 2 (woning 18 t/m 21, 25, 26, 27 t/m 30)
- Slaapkamer 3 (woning 18 t/m 21, 25, 26, 27 t/m 30)

## **4. PEIL VAN DE WONING**

Als peil geldt de bovenkant onafgewerkte dekvloer van de begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Hoogtematen worden aangegeven vanaf dit peil.

De peilmaat wordt vastgesteld door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Venlo.

## **5. GRONDWERK**

De nodige grondwerken te verrichten voor funderingen, begane grondvloer en leidingen. De tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond van het perceel tot op een door de aannemer te bepalen niveau.

## **6. RIOLERINGSWERKEN**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom opgenomen. De riolering wordt uitgevoerd met recyclegarantie.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is.

Er wordt een gescheiden rioleringsysteem toegepast. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Infiltratie van het hemelwater wordt aangebracht in overeenstemming met de gemeentelijke eisen. Er worden infiltratiekratten op eigen terrein toegepast.

## **7. BESTRATINGEN**

Er worden geen bestratingen op eigen terrein door de ondernemer aangebracht.

## **8. TERREININVENTARIS**

De hoekpunten van de kavels worden eenmalig aangegeven middels perkopenpalen.

## **9. FUNDERINGEN**

De funderingsconstructie wordt door de constructeur bepaald en met goedkeuring door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Venlo uitgevoerd.

## **10. METSELWERKEN**

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| ▪ Buitengevels             | gebakken gevelsteen |
| ▪ Binnenspouwbladen        | kalkzandsteen       |
| ▪ Dragende binnenwerken    | kalkzandsteen       |
| ▪ Wonningscheidende wanden | kalkzandsteen       |
| ▪ Separatiewanden          | gasbeton            |

De spouwmuur van de buitengevels wordt voorzien van spouwisolatie incl. spouwankers (Rc conform EPC-berekening). De muur van de garage kavel 18 t/m 21 en 25 t/m 30 wordt uitgevoerd als ongeïsoleerd halfsteens metselwerk. Alle buitengevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk, in wild verband en conform kleur- en materiaalschema.

## **11. VLOEREN**

De geïsoleerde begane grondvloer van de woning (Rc conform EPC- berekening) wordt uitgevoerd als een betonnen vloer, afmetingen van de vloer conform opgave constructeur.

De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer worden uitgevoerd als een constructieve betonvloer, dikte volgens opgave constructeur.

De garagevloer van de ongeïsoleerde garage blijft ongeïsoleerd.

## 12. DAKEN

De hellende dakconstructie van de woning (Rc conform EPC-berekening) is samengesteld uit geprefabriceerde basisplaat met isolatie. Eventuele spanten en gordingen worden uitgevoerd met afmetingen conform opgave constructeur.

Betonpannen inclusief benodigde ankers en hulpstukken. De onderzijde van de dakplaat blijft in het zicht.

Kleur van de pannen wordt uitgevoerd conform kleurenschema.

Het ongeïsoleerde dak van de garage wordt uitgevoerd met een houten balklaag voorzien van een beplating.

Afmetingen volgens opgave constructeur.

De daken worden afgewerkt met een dakbedekking en een aluminium daktrim.

## 13. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN GASAFVOER-/ROOKKANALEN.

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit één mechanische ventilatie box, welke wordt geplaatst op zolder (voor kavel 18 t/m 21 en 25 t/m 30) of in de berging op begane grond (voor kavel 14 t/m 17, 22 en 23). Hierop zijn de volgende ruimtes aangesloten t.b.v. de afvoer van lucht:

- Toilet
- Keuken
- Badkamer

Voor de luchtafvoer van de woning worden in de hierboven genoemde ruimten in plafonds en/of wanden diverse roosters uit kunststof toegepast, kleur wit.

De luchtafvoer wordt automatisch aangestuurd door een CO2 meter in de woonkamer en een handmatige bediening in de badkamer.

Voor de luchttoevoer worden in de buitenkozijnen ventilatieroosters aangebracht, zoals op verkooptekening is weergegeven.

De luchttoevoer in de badkamer en het toilet vindt plaats via de ruimte tussen onderkant deur en de onderdorpel.

De luchttoevoer in de meterkast vindt plaats via 2 stuks roosters in de deur, e.e.a. conform de eisen van de Nutsbedrijven.

Bij de oplevering zal aan verkrijger een set revisietekeningen van de ventilatie-installatie worden overhandigd. De positie van mechanische ventilatie box in de verkooptekening is indicatief.

Omdat de garage wordt gerealiseerd middels een halfsteensmuur, is het mogelijk dat de garage enigszins vochtig blijft. Om dit te voorkomen dient er voldoende met buitenlucht geventileerd te worden.

## 14. KOZIJNEN, TRAPPEN, GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN.

### 14.1 Kozijnen

De buitenkozijnen van de voor-achterdeur, en garageloopdeur, worden uitgevoerd in hardhout, levering inclusief garantie met product certificaat.

De voordeur wordt geleverd met brievenbussleuf, aan de binnenzijde voorzien van tochtwerende borstel, aan de buitenzijde met klep. Bij zowel de voordeur, de achterdeur als de ramen zijn tochtwerende voorzieningen opgenomen. De garagepoort (kavel 18 t/m 21 en 25 t/m 30) wordt uitgevoerd middels een ongeïsoleerde stalen handbediende sectionaalpoort. De sectionaalpoorten van kavel 22 en 23 worden geïsoleerd uitgevoerd volgens EPC. De overige buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof, kleur volgens kleurenschema.



De binnenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlichten en versmalde bovendorpel ten behoeve opdekdeuren. Bovenlichten worden voorzien van blank glas, behoudens de trapkast en meterkast waar een dicht paneel wordt toegepast. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

## 14.2 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet, daar waar vereist, aan het bouwbesluit, inbraakveiligheid en bereikbaarheid, en is als volgt samengesteld.

- Alle toegangsdeuren van de woning en garage worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.
- De binnendeuren worden voorzien van het volgende hang- en sluitwerk:
  - Slaapkamer 1 dag- en nachtslot
  - Slaapkamer 2 en 3 loopslot
  - Woonkamer/hal loopslot
  - Toiletruimte vrij- en bezetslot
  - Badkamer vrij- en bezetslot
  - Meterkast kastslot
  - Trapkast dag- en nachtslot
- De ramen worden voorzien van een kierdichting en afgehangen met een raambeslag en raamkruk behorende bij de kunststof kozijnen, met zoals op verkooptekening aangegeven type raam en draairichting.

## 14.3 Trappen

De trap van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als dichte vuren trap (voor kavel 14 t/m 21, 25 en 26). De vuren trap wordt open uitgevoerd voor kavel 22, 23 en 27 t/m 30.

De stootborden en trap treden zijn wit gegrond, deze worden niet afgeschilderd

De trap van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap en is wit gegrond.

De muurleuningen langs de buitenzijde van de trap worden uitgevoerd in hardhout  $\varnothing$  38 mm, blank behandeld. De traphekken worden uitgevoerd in vurenhout met een ronde baluster en een hardhouten bovenregel, wit behandeld.

Langs de muurzijde op de bovenzijde van de trapboom komt een krimplijst van vurenhout.

## 14.4 Aftimmerwerk

Het timmerwerk in en om de woning bestaat uit de volgende onderdelen:

- Plaatmateriaal als betimmering van het trapgat ter hoogte van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingvloer.
- Plaatmateriaal ter plaatse van de achter- en zijwanden van de meterkast.
- Aftimmerlat ter plaatse van de houten kozijnen.
- Ter plaatse van de kunststof kozijnen komt een kunststof afwerkprofiel

De panelen in de buitengevel (tussen de kozijnen) c.q. aftimmeringen buiten worden uitgevoerd in plaatmateriaal, kleur volgens kleurenstaat.

## 14.5 Goten en dakoverstekken

De goten en dakoverstekken worden bekleed met plaatmateriaal.

## 15. STAALCONSTRUCTIES

Daar waar nodig worden stalen lateien, liggers, en/of kolommen toegepast, conform de opgave van de constructeur.

Staalconstructies, welke in aanraking komen met de buitenlucht worden verzinkt. De overige worden gemenied.

## **16. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING**

### **16.1 Vloerafwerking**

De vloeren van de begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping en de zolder, worden afgewerkt met een dekvloer. De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels conform artikel 17.

De aannemer zal een keuze maken in de materialisatie cement- of gietvloer t.b.v. dekvloer.

### **16.2 Wandafwerking**

De binnenwanden in de woning van de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping worden behangklaar uitgevoerd, met uitzondering van:

- De keukenruimte ter plaatse van de opstelplaats
- De meterkast
- De binnenwanden op de zolder

deze ruimtes worden niet nader afgewerkt.

De wandgedeeltes boven de wandtegels (conform artikel 17) tot aan het plafond worden bespoten met structuurspuitwerk.

### **16.3 Plafondafwerking**

De betonnen plafonds van de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping, met uitzondering van de trapkast, meterkast en garage, worden gespoten met structuurspuitwerk. De naden van de constructieve betonvloer worden niet weggewerkt.

De schuine plafonds van de zolder en eventuele slaapkamers worden niet nader afgewerkt. De fabrieksmatig uitgevoerde dakplaten blijven in het zicht.

Het plafond van de trapkast en de meterkast worden niet nader afgewerkt.

De houten balklaag met dakbeschot van de garage blijft onafgewerkt in het zicht.

## **17. TEGELWERKEN**

Vloertegels volgens een door de aannemer voor te leggen keuzepakket, worden toegepast in de volgende ruimtes:

- Toilet
- Badkamer

De vloertegels worden in recht blokverband gelegd. Voor de aankoop van de vloertegels wordt een stelpost opgenomen volgens hoofdstuk 30 .

Het wandtegels in de woning wordt uitgevoerd in door de aannemer voor te leggen keuzepakket. Ze worden toegepast in de volgende ruimtes:

- Toilet;
- Badkamer;

De wandtegels worden in recht blokverband aangebracht. Voor de aankoop van de wandtegels wordt een stelpost opgenomen volgens hoofdstuk 30.

## **18. OVERIGE VOORZIENINGEN.**

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde, daar waar gemetselde borstweringen zijn, vensterbanken van gegoten composiet aangebracht.

Ter plaatse van wandtegels worden geen vensterbanken toegepast, maar wordt het tegelwerk doorgezet.

Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden prefab betonnen raamdorpels toegepast, kleur conform opgave architect. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, waar geen gemetselde borstweringen zijn, worden geïsoleerde kantplanken toegepast.

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen onderdorpels toegepast, kleur antraciet.

Onder de buitendeuren van de begane grond komen laag reliëf onderdorpels, kleur antraciet.

## **19. KEUKENINRICHTING**

Leveren en monteren van de keukeninrichting is inclusief.

Voor de standaard keuken wordt een stelpost opgenomen volgens hoofdstuk 30. De wasemkap is een recirculatie-wasemkap.

Indien de keuken wordt afgenomen bij de voorgestelde keukenleverancier wordt bij eventuele keukenwijzigingen het standaard leidingwerk kosteloos aangepast.

Bij afname van de keuken elders dan de voorgestelde keukenleverancier, worden de aansluitpunten afgedopt aangebracht conform de standaard keukentekening en kan de keuken pas na oplevering geplaatst worden.

## **20. BEGLAZING EN SCHILDERWERK.**

### **20.1 Beglazing**

Isolerende beglazing (U-waarde conform EPC-berekening met HR++ glas) wordt toegepast in ramen en deuren van:

- De buitenramen en –deuren van de gehele woning

Blank enkel glas wordt toegepast in:

- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen, behalve van de trapkast en meterkast. Hier komt een dicht paneel in het bovenlicht.
- In deur van de garage wordt on-geïsoleerd glas toegepast.

Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het bouwbesluit (betreft letselwerende beglazing) en is voor de bouw van woningen niet vereist. (Eventueel kan deze NEN 3569 na schriftelijke aanvraag via het meer-minderwerk aangeboden worden).

### **20.2 Schilderwerk**

Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem en in het werk eenmaal behandeld.

Binnenschilderwerk wordt op onderstaande delen toegepast:

- De trapbomen worden dekkend geschilderd
- De leuningen worden transparant geschilderd
- De traphekken met spijlen worden dekkend geschilderd
- De betimmerde overgangen van de verdieping- en zoldervloer

Het bovenstaande schilderwerk wordt uitgevoerd conform het kleur- en materiaalschema. Het leidingwerk wordt niet geschilderd.

Bij de oplevering wordt een onderhoudsadvies voor het schilderwerk beschikbaar gesteld.

## **21. BEHANGWERK**

Er wordt geen behangwerk aangebracht. De wanden conform artikel 16.2 worden behangklaar afgewerkt. Dit betekent dat de wanden zodanig zijn afgewerkt dat ze geschikt zijn voor het aanbrengen van dikker behang. Enige voorbereidingswerkzaamheden zijn nog wel noodzakelijk.

## **22. WATER- EN GASINSTALLATIES, GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

### **22.1 Waterleidingen**

De aanleg-, aansluit- en ingebruikname kosten van de gas- en waterleidingen zijn in de verkoopprijs opgenomen.

Op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden de waterleidingen zoveel mogelijk weggewerkt.

In de kranen worden doorstroombegrenzers geplaatst, uitgezonderd de kraan ten behoeve van de wasmachine. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluitbaar en aftapbaar. De volgende koud water tappunten worden aangesloten:

- Keuken - keukenmengkraan
- Toilet - closetreservoir
- fonteinkraan
- Badkamer - douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- closetreservoir (optioneel voor kavel 25, 26 en 14 t/m 17)
- Zolder of berging - aansluitpunt wasmachine
- vulpunt van de cv-combiketel

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de cv-combiketel op zolder. De volgende warmwater tappunten worden aangesloten:

- Keuken - keukenmengkraan
- Badkamer - douchemengkraan
- wastafelmengkraan

De cv-combiketel wordt geleverd conform het gestelde in artikel 25.

### **22.2 Gasleidingen**

Er wordt een gasleiding aangelegd naar de volgende aansluitpunten:

- Keuken - kooktoestel voorzien van gaskraan
- Zolder - cv-combiketel

### **22.3 Goten- en hemelwaterafvoeren**

De goten zijn van zink en de hemelwaterafvoeren van PVC met recyclegarantie. De doorlopende goten worden opgedeeld met schotjes.

De hemelwaterafvoeren worden ter plaatse van het maaiveld voorzien van een bladvanger, welke tevens dienst doet als noodoverstort. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioolsysteem. Zie artikel 6.

## 23. SANITAIR

Het te leveren en monteren van sanitair in witte uitvoering is inclusief en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De installatiehoogten zijn als volgt:

- Closetzitting                      extra hoge montage
- Wastafel                              Douchemengkraan

### Toiletruimte:

#### Toilet

- Wandcloset, kleur wit;
- Closetzitting, incl. deksel;

#### Fontein

- Fontein, kleur wit;
- Fonteinkraan;
- Chromen hoekstop kraan;
- Chromen plugbeker sifon;

### Badkamer:

#### Wastafel

- Wastafel, ca. 60 cm breed, kleur wit;
- Wastafelkraan met waste;
- Chromen hoekstop kranen;
- Chromen plugbeker sifon;
- Spiegel rechthoekig ca 57 x 40cm, los geleverd;
- Keramiek planchet ca. 60 cm breed, kleur wit, los geleverd;

#### Douche

- Doucheputje ca. 15x15 met RVS rooster;
- Douchemengkraan;
- Glijstang combinatie ca. 90cm;

#### 2<sup>e</sup> Toilet

- Wandcloset, kleur wit (optioneel kavel 25,26 en 14 t/m 17)

### Zolder of Berging

- Wasmachine aansluiting;
- Vulpunt CV installatie

Voor het leveren en monteren van het sanitair wordt een stelpost aangehouden conform hoofdsuk 30.

## 24. ELECTRISCHE INSTALLATIES

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar diverse aansluitpunten. De aansluitkosten op het elektriciteitsnet zijn in de verkoopprijs opgenomen.

De installatie wordt uitgevoerd in standaard inbouw (kleur wit) met uitzondering van de meterkast, zolder en garage. Hier wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.

De dubbele wandcontactdozen (uitgevoerd als '1-tweetje in ovale inbouwdoos verticaal geplaatst) voorzien van randaarde, inbouwhoogte  $\pm$  30 cm boven de afgewerkte vloer, alsmede de

combinatieschakelaars inbouwhoogte  $\pm 105$  cm boven de vloer, worden gemonteerd in een enkele inbouwdoos waarvan de afdekplaat zoveel mogelijk vlak met de muur uitgevoerd wordt.

De aansluitpunten van het centraal antenne systeem en de telefooninstallatie worden aangebracht  $\pm 30$  cm boven de afgewerkte vloer, niet bedraad met blinde afdekplaat.

Bij de oplevering zal de verkrijger een set revisietekeningen ontvangen.

Voor aansluitpunten per vertrek zie de verkooptekening.

De niet bedrade aansluitpunten met blinde afdekplaat worden voorzien van een controle draad. Deze draad is niet geschikt als installatiedraad en/of trekdraad.

De entreegelden en de abonnementsgelden van telecommunicatievoorzieningen zijn niet in de verkoopprijs opgenomen. De positie van de omvormer PV-panelen in de verkooptekening is indicatief.

## 25. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie geldt de berekeningsmethode conform ISSO publicatie 51, alsmede de eisen zoals gesteld in de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd middels vloerverwarming op de begane grond en standaard radiatoren op de verdieping, voorzien van vloeraansluiting en standaard radiatorcranken.

De positie van de radiatoren zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening en de leidingen worden in de afwerkvloer aangebracht. In de badkamer van de levensloopbestendige woningen kavel 14 t/m 17 en 22 en 23, wordt als bijverwarming en elektrisch verwarmingselement aangebracht.

De cv-combiketel is een hoogrendementsketel zonder waakvlam conform EPC berekening.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een standaard centrale kamerthermostaat gemonteerd in de woonkamer. Hierdoor wordt de warmtevraag van de CV-ketel centraal aangestuurd vanuit de woonkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen conform ISSO publicatie 51 worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van vertrekken:

- Woonkamer 20°C
- Keuken 20°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 22°C
- Hal 15°C
- Toiletruimte 15°C
- Zolder geen warmteafgifte lichaam
- Berging geen warmteafgifte lichaam
- Garageniet verwarmd en ongeïsoleerd

Bij de oplevering zal aan verkrijger een set revisietekeningen van de CV-installatie worden overhandigd. De positie van CV-ketel in de verkooptekening is indicatief.

## 26. SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de beglazing, deze worden stikkervrij opgeleverd.

Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om schilderwerk aan te brengen, zal dit in een later stadium gebeuren.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## 27. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht die tijdens de uitvoering noodzakelijk zijn dan wel wenselijk blijken. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid, het garantiefonds en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen komen nimmer, in welke vorm dan ook, voor verrekening c.q. schadevergoeding in aanmerking. De maten en oppervlakten die op de verkooptekening staan aangegeven zijn “circa maten”. Daar waar “merknamen, types en/of hout, materiaalsoorten” aangegeven zijn, dient achter deze o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen.

## 28. KRIMP

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Krimpscheurtjes vallen niet onder de garantie van de aannemer. U kunt bij het onderhoud van de woning deze krimpscheurtjes dichtzetten. Hiervoor zijn er speciale, flexibele materialen in de handel.

## 29. VERZEKERING

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van de oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

## 30. STELPOSTEN:

Woningtype	Kavelnummer	Keuken Levering en montage	Sanitair Aankoop, incl inbouw reservoir	Vloer tegels aankoop	Wand tegels aankoop
Overkoren	14 t/m 17	€3600	€980	€20,- per m2	€20,- per m2
Crayelheide	18 t/m 21	€4500	€1190	€20,- per m2	€20,- per m2
Everlo	22 en 23	€4500	€1190	€20,- per m2	€20,- per m2
Koelbroek	25 en 26	€3600	€980	€20,- per m2	€20,- per m2
Achter Kockerse	27 t/m 30	€4500	€1190	€20,- per m2	€20,- per m2

*Deze prijzen zijn inclusief BTW.*

**MATERIAAL- / KLEURENSTAAT 25-01-2018**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>BUITEN DE WONING</b>		
Gevels kavel 14 t/m 17, 22 en 23	Gevelsteen	Plint antraciet bruin Gevel oranje rood
Gevels kavel 18 t/m 21	Gevelsteen	Plint antraciet bruin Gevel donker bruin
Gevels kavel 25 en 26	Gevelsteen	Plint antraciet bruin Gevel Rood bruin
Gevels kavel 27 t/m 30	Gevelsteen	Plint antraciet bruin Gevel herfstbond
Metselwerk garage kavel 18 t/m 21, 25 t/m 30	Gevelsteen	antraciet bruin
Metselwerk garage kavel 22 en 23	Gevelsteen	Oranje rood Plint antraciet bruin
Voegwerk gevels kavel	Volgens aannemer	- 14 t/m 23 donker grijs - 25 t/m 30 licht grijs
Voegwerk metselwerk plint	Volgens aannemer	Donker grijs
Voegwerk metselwerk garage	Volgens aannemer	Donker grijs
Pannen kavel 14 t/m 23	Betonpan	Antraciet
Pannen kavel 25 t/m 30	Betonpan	Licht grijs
Buiten deurkozijnen	Hardhout, met houten deur	Bij benadering grijs Ook aan binnen zijde
Buiten raamkozijnen	Kunststof	Bij benadering wit Ook aan binnen zijde
Raamdorpels	Prefab beton	Grijs
Voordeur	Plaatvulling	Grijs Ook aan binnen zijde
Achterdeur en/of garageloopdeur	Hardhout	Grijs Ook aan binnen zijde
Garagepoort kavel 18 t/m 30	Staal	Grijs Ook aan binnen zijde
Beplating/goot	Plaatmateriaal	Creme wit
Houten delen (t.p.v. muren) kavel 14 t/m 17	Houten delen	kleur volgens architect
<b>BINNEN DE WONING</b>		
Binnendeurkozijnen	Staal, fabrieksmatig afgelakt	Bij benadering wit
Binnendeuren	Opdek, fabrieksmatig gelakt	Bij benadering wit
Verdiepingstrap	Vurenhout	Bij benadering wit
Spuitwerk beton plafonds	Structuurspuitwerk	Standaard wit
Wandtegels	Keramisch	Volgens bemonstering
Hellende plafonds	Dakplaat	Standaard wit
Vloertegels	Keramisch	Volgens bemonstering
Vensterbanken	Composiet	Volgens bemonstering
Radiatoren	Plaatstaal, fabrieksmatig gemoffeld	Standaard wit

\* In het oplever dossier is een actuele materiaal-/kleurenstaat bijgesloten



**AFWERSTAAT 25-01-2018**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt		Onafgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels, tot ca 1,2m1 +vloer	Structuurspuitwerk
		Structuurspuitwerk boven tegels	
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar m.u.v. opstelling keuken Wandtegels boven aanrechtblad, conform keukentekening	Structuurspuitwerk
Trapkast	Dekvloer	Behangklaar	Onderzijde trap in het zicht Onbehandeld
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk op beton plafond. Indien hellende dakconstructie aanwezig, deze in het zicht blijvend, kleur wit.
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels, tot ca 2,2m1 +vloer	Structuurspuitwerk
		Structuurspuitwerk boven tegels.	
Zolder	Dekvloer	Onafgewerkt	Dakplaten onafgewerkt, fabrieksmatig groen
		Leidingwerk mv-unit en cv-ketel in het zicht	
Garage	Dekvloer	Halfsteensmetselwerk gevoegd, kalkzandsteen onafgewerkt	Balklaag met dakbeschoot onafgewerkt in het zicht