



Technische Omschrijving

7 woningen Reidsichte
Kletsterlaan Drachten

1 december 2022

*bouw
bewust*

Lont



Technische omschrijving

Het project Reidsichte bestaat uit 7 woningen aan de Kletserelaan in Drachten.

De bouw wordt gerealiseerd door Lont BV, ingeschreven onder nummer 07145 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2022-07145-E001.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf "Waarneming" van deze omschrijving.

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Aankoop	4
<i>Looptijd hypotheekofferte</i>	4
Toelichting keuzeprocess	5
Bouwplaatsbezoek.....	5
Voorschriften en voorwaarden.....	6
1. Voorrang Woningborg bepalingen	6
2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden	6
3. Peil van de woning	6
4. Grondwerk	7
5. Rioleringswerken	7
6. Bestratingen	7
7. Terreininventaris	7
<i>Voorkom wateroverlast</i>	8
8. Funderingen	8
9. Gevels en wanden	8
9.1 Gevelmetselwerk	8
9.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding.....	9
<i>Klimaat berging/garage</i>	9
9.3 Dragende wanden.....	9
9.4 Overige dragende wanden	9
9.5 Binnenwanden.....	9
10. Vloeren	9
11. Daken	10
12. Ventilatievoorzieningen en kanalen	10
13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:	11
13.1 Kozijnen en hang- & sluitwerk	11
13.2 Trappen en (af)timmerwerk	12
13.3 Goten en hemelwaterafvoeren	12
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking	12
14.1 Beschrijving plafondaafwerking	12
14.2 Beschrijving wandafwerking	12
<i>Aandachtspunten wandafwerking</i>	12
14.3 Beschrijving vloerafwerking.....	13
<i>Aandachtspunten vloerafwerking</i>	13
14.4 Beschrijving tegelwerken	13
14.5 Beschrijving overige voorzieningen	13
15. Keuken	14
<i>Aanpassen aansluitpunten keuken</i>	14
16. Beglazing en schilderwerk	14
16.1 Beglazing	14
16.2 Schilderwerk	14
17. Waterinstallatie	14
<i>Aanmelden waterleverancier</i>	14
17.1 Waterleidingen	15
18. Sanitair	15
19. Elektrische installatie	15
<i>Aanmelden energieleverancier</i>	15
19.1 Aansluitpunten	15
<i>Aansluitpunten keuken</i>	16



19.2 Zwakstroominstallatie.....	16
19.3 Telecommunicatievoorzieningen.....	16
<i>Afsluiten abonnement internet, tv en/of telefoon.....</i>	<i>16</i>
19.4 PV-panelen	16
20. Verwarmings-/warmwaterinstallatie	16
21. Schoonmaken en oplevering.....	17
<i>Tips rondom verhuizing.....</i>	<i>18</i>
22. Enkele aandachtspunten Woningborg	19
22.1 Meer- en minderwerk	19
22.2 Oplevering	19
22.3 Onderhoud algemeen	19
22.4 Wand- en vloerafwerkingen.....	19
23. Voorbehoud	20
Kleur- en materiaalstaat (exterieur)	22
Afwerkstaat (interieur)	23



Inleiding

Voor uw woning is door de garantieplichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient voor het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Aankoop

De aankoop van een woning wordt gedaan door middel van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van de woning en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Tijdens aankoopfase van de woning dient u de ruwbouwopties al te kiezen via de projectwebsite van Reidsichte. De gekozen ruwbouwopties worden direct verrekend met de Aanneemsom van de woning en vastgelegd in de Aannemingsovereenkomst. Daarnaast worden deze ruwbouwopties ook gelijk verwerkt tot verkoopcontracttekeningen, welke als bijlage aan de Aannemingsovereenkomst worden toegevoegd.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

Looptijd hypotheekofferte

Als koper bent u zelf verantwoordelijk voor de geldigheid van uw hypotheekofferte op het moment van grondlevering. Zorg ervoor dat de looptijd minimaal één maand langer is dan de termijn waarbinnen de opschortende voorwaarden conform de aannemingsovereenkomst moeten zijn vervuld.

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - Verkoopkosten;
 - Gemeentelijke leges;
 - Standaard CAR-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI en glasvezel (indien beschikbaar));
- 21 % btw.

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aaneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen;
- Verlichting;
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand t.b.v. bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen.

Toelichting keuzeproces

Wanneer de verkoopdoelstelling (nagenoeg) is behaald, nodigt de kopersbegeleider u namens de ondernemer uit voor een persoonlijk woonwensengesprek. Tijdens dit gesprek bespreekt u wat uw wensen zijn ten aanzien van de keuzemogelijkheden in afbouw en installaties. De in de Aannemingsovereenkomst vastgestelde verkoopcontracttekeningen vormen de basis voor de verdere uitwerking van afbouw en installaties. U vindt een aantal basis opties en betreffende (meer- of minder)prijzen in de koperkeuzelijst. Naast de opties in de koperkeuzelijst, heeft u mogelijk andere wensen voor uw toekomstige woning. Deze wensen kunt u tijdens het gesprek met de kopersbegeleider kenbaar maken. De kopersbegeleider gaat vervolgens na of deze specifieke wensen passen binnen de vergunning en vigerende regelgeving, maar ook of deze bouwtechnisch mogelijk zijn en passend binnen de seriematigheid van het project zonder het proces te verstoren. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels en positie meterkast zijn niet mogelijk, tenzij deze in de standaard koperskeuzelijst zijn opgenomen.

Uw wensen moeten al in een vroeg stadium van het bouwproces bekend zijn, ruim voordat de eerste paal de grond in gaat. Dit heeft te maken met de nodige voorbereidingstijd en de levertijden van materialen en geprefabriceerde elementen. De keuzes die u als toekomstige bewoner maakt zijn hierop van invloed. Om alle wijzigingen correct te kunnen uitvoeren en het bouwproces in goede banen te leiden, geldt er een sluitingsdatum voor het doorgeven van wensen. De kopersbegeleider informeert u hierover. Na de sluitingsdatum voor het doorgeven van keuzes kunt u, in verband met de benodigde voorbereidingstijd, (lange) levertijden van bouwmaterialen en de bouwplanning, geen opties meer toevoegen of wijzigen. De door u gekozen (standaard en niet-standaard) opties legt de kopersbegeleider vast in een opdrachtbevestiging. Pas na ondertekening van de opdrachtbevestiging geeft u formeel opdracht aan de ondernemer voor uitvoering van uw wensen. Van de opties vastgelegd in de opdrachtbevestiging dient 25% van de totale meerprijs betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% betaalt u nadat het meerwerk gereed is. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bouwplaatsbezoek

De ondernemer is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Op grond van de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen is een bouwplaats alleen toegankelijk voor bevoegd personeel en leveranciers. Conform geldende regelgeving is de ondernemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. In het belang van uw persoonlijke veiligheid en de veiligheid van aanwezig personeel, is het niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden. Tijdens de bouw organiseert de ondernemer een aantal kijkmomenten voor toekomstige bewoners. Alleen tijdens deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u toegankelijk.

Voorschriften en voorwaarden

De woning wordt uitgevoerd naar eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven, welke prevaleren boven deze technische informatie.

De van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden zijn onder andere:

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Bouwbesluit 2012

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Technische omschrijving;
3. Kleur- en materiaalstaat;
4. Afwerkstaat;
5. Tekeningen.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Woonkamer;
- Keuken.

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 1;
- Slaapkamer 2;
- Slaapkamer 3.

Het verblijfsgebied op de tweede verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 4;
- Slaapkamer 5 (m.u.v. bwnr 03 en 05).

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de onafgewerkte begane grondvloer.

Het peil ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Het definitieve peil ten opzichte van NAP wordt op een later tijdstip bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Het in deze technische omschrijving vermelde peil is dan ook onder voorbehoud.

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

In de kruipruimte wordt een bodemafluiting aangebracht van zand.

De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken.

Er is uitgegaan van een gesloten grondbalans, met uitzondering van het benodigde zand. Een gesloten grondbalans houdt in dat er geen grond wordt afgevoerd en/of aangeleverd.

5. Rioleringswerken

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

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht en aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. Het schoonwater wordt geloosd op de omliggende sloten.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

6. Bestratingen

De woningen worden conform de verkooptekeningen voorzien van een basisbestrating, bestaande uit:

- Klinkerverharding t.p.v. oprit en rondom berging/bijkeuken;
- Grindkoffer (met drainage) rondom gevel woning t.b.v. regenwaterafvoer;
- Tegelverharding "Oud Hollands" 500x500 mm t.p.v. terras nabij de achtergevel van de keuken;
- In de oprit wordt langs de gevel een lijngoot aangebracht voor regenwaterafvoer;
- Daar waar nodig wordt bestrating omsloten met opsluitbanden.

Afwijkingen in bovengenoemde materialisatie zijn nog mogelijk.

7. Terreininventaris

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. Deze inrichting vindt plaats door ontwikkelaar Harns Invest Project III B.V. in overleg met gemeente Smalingerland. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk.

Op de hoekpunten van het perceel worden, daar waar mogelijk, piketpaaltjes aangebracht. Deze paaltjes zijn ter indicatie. De definitieve erfgrenzen worden gebruikelijk na oplevering, tijdens een

zogenoemde aanwijs op aangeven van belanghebbenden (u en uw burens) door het Kadaster definitief vastgelegd. Het Kadaster neemt hiervoor het initiatief.

De woningen worden conform de verkooptekeningen voorzien van een basisbeplanting om zo de bestaande groenstructuur van de Kletsterlaan in stand te houden. Deze basisbeplanting bestaat uit:

- Langs de noordwestelijke achtergrens van de percelen:
 - De bestaande elzen- en eikensingel wordt gerooid om de sloot te verbreden.
 - Na verbreding van de sloot wordt aan de tuinzijde een met gras ingezaaid schouwpad van circa 1 m breed langs de sloot aangelegd en een groenblijvende struweelhaag van circa 175 cm hoog met bomen en houten looppoort op de begrenzing van de tuin;
- Op de perceelgrenzen aan weerszijden van de woning:
 - Een groenblijvende haag van circa 175 cm hoog.
- Langs de sloot aan de zijde van de Kletsterlaan:
 - Wordt de bestaande elzensingel op een aantal plekken uitgedund, zodat natuurlijke verjonging optreedt i.c.m. aanplant van een aantal nieuwe elzen.
 - Op het talud aan de woningzijde worden Rhododendrons gepland als groene buffer.
- De rest van de tuin wordt ingezaaid met gras.

Als de opleveringen van de woningen plaatsvinden tussen eind april en eind oktober, dan zijn de beukenhagen bij oplevering waarschijnlijk nog niet geplant. Om uitval van de beplanting te voorkomen, wordt gewacht met aanplant van de hagen tot het volgende plantseizoen (na eind oktober).

In de contractstukken wordt opgenomen dat er voor deze erfscheidingen en bomen een instandhoudingsplicht en onderhoudsplicht voor de koper geldt, om het groene karakter van de wijk te waarborgen.

Groenvoorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Voorkom wateroverlast

Ondanks dat er in de tuin en onder de woning drainage wordt aangelegd, kunt u als bewoner van een nieuwbouwwoning in bepaalde situaties te maken krijgen met wateroverlast in de tuin en/of water in de kruipruimte. Wateroverlast ontstaat vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen die grotendeels zijn voorzien van bestrating. Om wateroverlast zoveel mogelijk tegen te gaan, zult u in uw verdere tuinontwerp afdoende voorzieningen voor de afvoer van water moeten meenemen.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de woning gefundeerd op prefab betonnen palen met betonnen balken.

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor-, achter- en/of zijgevels.

9. Gevels en wanden

9.1 Gevelmetselwerk

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in wildverband, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

De plint / het trasraam van de gevels van de woningen worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in wildverband, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De voegen van het gevelmetselwerk worden uitgevoerd met doorstrijkmortel en terugliggend uitgevoerd, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform opgave advies van constructeur en/of leveranciers. De dilatatievoegen van het metselwerk worden niet afgewerkt.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen gecoate uitvoering, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De spouw van de buitengevels van de woningen wordt (gedeeltelijk) gevuld met isolatie van minerale wol. De totale isolatiewaarde van de buitengevelconstructie van de woning bedraagt $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

9.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

De buitenbetimmering van de gevels bestaat uit horizontaal aangebrachte rabatdelen van verduurzaamd vurenhout op een vurenhouten stijl- en regelwerk. Op de buitenzijde van de borstwering het (optionele) balkon op erker aan de voorgevel worden de rabatdelen verticaal aangebracht. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

De dakoverstekken van de rieten kap worden uitgevoerd in houten plaatmateriaal dat in het werk wordt afgeschilderd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Klimaat berging/garage

De berging/garage heeft een gevelopbouw bestaande uit houten delen. Het betreft een ongeïsoleerde en onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. Een dergelijke ruimte is daarmee niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige eigendommen. Optioneel kan deze ruimte geïsoleerd uitgevoerd worden.

9.3 Dragende wanden

Het binnenspouwblad van de woning op begane grond en 1^e verdieping en bijkeuken wordt uitgevoerd in steenachtig materiaal. Dit geldt ook voor de achterwand van de trap op begane grond en 1^e verdieping.

9.4 Overige dragende wanden

Het binnenspouwblad van de voor- en achtergevels op de 2^e verdieping betreft geïsoleerde houtskeletbouw wand, aan de binnenzijde afgewerkt met gipsbeplating.

9.5 Binnenwanden

De lichte scheidingswanden op begane grond en 1^e verdieping van de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, met een dikte van 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven. Op de zolder worden de (optionele) scheidingswanden uitgevoerd in houtskeletbouw, afgewerkt met gipsbeplating.

Waar nodig worden dilataties aangebracht. Wanneer deze dilataties worden afgewerkt met stucwerk, is het mogelijk dat ze ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

10. Vloeren

De begane grondvloer van de woning, bijkeuken en de berging/garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale isolatiewaarde van deze vloerconstructie bedraagt $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt achter de voordeur een sparing in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

De verdiepingsvloeren en dak van de bijkeuken worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde.

Om de vloeren ter plaatse van het trappgat op te vangen, zal een thermisch verzinkt stalen profiel (raveelijzer) worden toegepast.

11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning is opgebouwd uit prefab geïsoleerde houten dakelementen. De dakelementen worden aan de muurplaten bevestigd. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De binnenzijde van het dak en de (dragende) knieschotten worden voorzien van een houten wit afgewerkt plaatmateriaal. De onderlinge aansluitingen van de dakelementen worden afgewerkt met een witte kunststof strip.

De hellende daken van de woning worden afgedekt met riet.

Conform de verkooptekeningen worden de daken van de woningen voorzien van een dakkapel en/of Velux houten dakraam type GPL PK10 (94 x 160 cm) geplaatst.

De licht geïsoleerde dakconstructie van de berging/garage bestaat uit een houten balklaag met daarover een plaatmateriaal inclusief een (lichte) isolatielaag, waarop een bitumineuze dakbedekking is aangebracht. Langs de dakrand van de garage komen geschilderde houten boeidelen met een in kleur gecoate aluminium daktrimprofiel.

De geïsoleerde dakconstructie van de bijkeuken bestaat uit een betonnen systeemvloer, waarop een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking is aangebracht. De dakrand wordt voorzien van een gecoate aluminium daktrimprofiel. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde dakoverstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

12. Ventilatievoorzieningen en kanalen

Op het rieten dak van de woning wordt een in kleur gecoate aluminium schoorsteen (verzamelkap) geplaatst. In deze verzamelkap zit het ventilatieafvoer- en rioolontluchtingskanaal. In de achtergevel wordt ter hoogte van de 2^e verdieping een luchttoevoerrooster aangebracht voor het ventilatiesysteem.

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem middels een warmteterugwin-unit (WTW-unit). De WTW-unit voert verse buitenlucht naar binnen en vervuilde binnenlucht af naar buiten. Beide luchtstromen worden door een filter en warmtewisselaar geleid. Hierin wordt zo'n 90 % van de warmte van de afvoerlucht overgedragen aan de verse buitenlucht die de woning in wordt geblazen. Hierdoor gaat er veel minder warmte verloren in de woning, wordt er bespaard op verwarmingskosten én gaat het wooncomfort omhoog. De WTW-unit wordt gestuurd door middel van een draadloze schakelaar. De WTW-unit onder de schuine kap in de techniekruimte op de 2^e verdieping geplaatst.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer, bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger in de bijkeuken en in de techniekruimte op de 2^e verdieping. Via

toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers wordt de voorverwarmde verse buitenlucht ingeblazen. De plaats en het aantal van de ventielen is op de tekeningen indicatief aangegeven.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

In een geveldoorvoer voor het afvoerkanaal van een afzuigkap wordt tijdens de bouw niet voorzien. Een afzuigkap met recirculatie wordt geadviseerd. Verder verwijzen wij u graag naar het privaatrechtelijke burennrecht in het Burgerlijk Wetboek (boek 5 artikel 37). Hierin staat beschreven dat u geen hinder aan uw burenn mag toebrengen. Kooklucht kan als hinderlijk worden ervaren.

Op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen en hang- & sluitwerk

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen (m.u.v. eventuele dakvensters) worden vervaardigd van kunststof en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. De voordeur is een vlakke, geïsoleerde, kunststof deur, voorzien van een op tekening aangegeven glasopening. De buitendeuren in de achtergevel van de woning worden gemaakt van kunststof en zijn voorzien van de op de tekening aangegeven glasopening. Conform de geveltekeningen wordt in de beglazing een roede-verdeling toegepast van zogenaamde Wiener sprossen met roeden in dezelfde kleur als de gevelkozijnen.

De berging/garage is voorzien van een hardhouten kozijn en dichte dubbele deur. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

I.v.m. de afstand van openbare weg tot de voordeur krijgt elke woning een losse postkast op statief nabij de inrit van de het perceel.

Binnenkozijnen

De verdiepingshoge binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, voorzien van een verdiepingshoge fabrieksmatig afgelakte opdekdeur.

Door de schuine kap worden de binnendeurkozijnen op de 2^e verdieping circa 2.320 mm hoog. Boven dit deurkozijn loopt de met gips afgewerkt houtskeletbouw wand door.

De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Hang- & sluitwerk

Alle ramen en deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en bergingsdeuren worden gelijksluitend uitgevoerd.

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk, met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping en de trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping zijn vurenhouten open trappen.

Langs de trapgaten en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een vurenhouten spijlenhek, bestaande uit een boven- en onderregel met daartussen ronde spijlen, aangebracht.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een rubberwood stokleuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Deze leuning wordt blank afgelakt.

In verband met regelgeving omtrent overklauterbaarheid, dienen in sommige gevallen de spijlen in hekwerken te worden vervangen door een dicht paneel. Het betreft hier het hekwerk aan de korte kant van het trappgat op de 1^e verdieping.

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De rieten kap van de woningen krijgen geen goten en hemelwaterafvoeren. Ter voorkoming van wateroverlast wordt op maaiveldniveau een zogenaamde grindkoffer met drainage rondom de woning aangebracht. Om dezelfde reden wordt een lijngoot in de klinkerverharding van de oprit opgenomen.

De hemelwaterafvoeren van berging/garage en bijkeuken zijn van gecoat aluminium en worden met de benodigde beugels gemonteerd en worden aangesloten op de schoonwaterriolering.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

14.1 Beschrijving plafondafwerking

De plafonds van de begane grond en de eerste verdieping in de woning worden afgewerkt met spuitwerk (in het plafond blijven V-naden zichtbaar). De plafonds van de meterkast en de berging/garage worden niet afgewerkt.

14.2 Beschrijving wandafwerking

De wanden van de begane grond, de eerste en de tweede verdieping van de woning worden behangklaar afgewerkt. De wanden van de meterkast en de berging/garage worden niet afgewerkt.

Nota bene, 'behangklaar' betekent dat de wanden geschikt zijn voor het aanbrengen van behang.

Aandachtspunten wandafwerking

De wanden worden behangklaar (*en niet sausklaar*) opgeleverd. Dit wil zeggen dat de wanden *geschikt zijn voor het aanbrengen van behang*. Dit betekent niet dat alle types en soorten behang zonder enige voorbereiding kunnen worden aangebracht.

Algemeen geldt: hoe dunner en gladder het behang, hoe strakker en gladder de ondergrond dient te zijn. Bij een keuze voor een gladde behangsoort, zoals renovlies, moet de ondergrond strak en glad zijn. Idealiter moeten in dat geval de wanden geheel worden overgezet met een stuclaag (ofwel sausklaar worden gemaakt). Bij een dikker behang, zoals glasweefselbehang (met een structuur) volstaat het over het algemeen wanneer de gebruikelijke voorbereidingen worden getroffen, zoals oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden.

Zie ook 22.4 Wand- en vloerafwerkingen

14.3 Beschrijving vloerafwerking

In de gehele woning worden zandcement dekvloeren toegepast met een dikte van 70 mm.

Aandachtspunten vloerafwerking

Bij het verlijmen van houtachtige vloeren op zandcement dekvloeren zou er door werking van de vloerafwerking schade kunnen ontstaan, want de sterkte van de lijm is in de praktijk veelal sterker dan de toplaag van de dekvloer. Om die reden adviseert de ondernemer nadrukkelijk houtachtige vloeren niet hechtend te verwerken. Vochtmetingen, tot in de constructievloer, dienen voor het aanbrengen van de vloerafwerking zorgvuldig te worden uitgevoerd. Bij toepassing van een dampdichte vloerafwerking (zoals PVC) dient u zich vooraf te realiseren dat, ondanks vochtmetingen, er sprake kan zijn van restvocht in de bouwdelen. Via aansluitnaden en/ of scheurvorming in de plaatnaad/in de dekvloer (hetgeen is aan te merken als een gevolg van een natuurlijk werkingsproces) kan dit restvocht omhoog stijgen en schade geven aan de PVC-vloerafwerking. In combinatie met vloerverwarming kan als gevolg van vochttransport naar de oppervlakte opbolling van de PVC-afwerking e.d. zichtbaar worden.

Zie ook 22.4 Wand- en vloerafwerkingen

De bovenkant afgewerkte vloer van de badkamer ligt mogelijk hoger dan de bovenkant afgewerkte vloer van de overloop (opstap).

Ter plaatse van de elke toegangsdeur van de woning mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

14.4 Beschrijving tegelwerken

De wanden van de badkamer en het toilet worden voorzien van keramische wandtegels tot plafond. De vloer van zowel badkamer als toilet wordt voorzien van keramische vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept en onder afschot naar de douchedrain aangebracht. Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt. Inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

Het standaard tegelpakket staat uit:

- Wit glanzend of wit matte wandtegels afm. 200x500 mm, liggend verwerkt met zilvergrijze voeg;
- Zwart matte of antraciet matte vloertegels afm. 450x450 mm, recht verwerkt met grijze voeg.
- Uitwendige hoeken worden met een wit kunststof hoekprofiel afgewerkt.

De gewenste kleur kunt u via de kopersbegeleider laten vastleggen.

Het is mogelijk om bij de projectleverancier voor tegelwerk andere tegels uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen (m.u.v. raamkozijnen tot aan de vloer) worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast. Dit geldt niet in de badkamer. Daar wordt de vensterbank betegeld met wandtegels.

Aan de buitenzijde worden natuurstenen raamdorpels toegepast.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

15. Keuken

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw woning kan een keuken worden geplaatst.

Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra. E.e.a. conform deze technische omschrijving en de verkooptekeningen.

Aanpassen aansluitpunten keuken

Op basis van een keukeninstallatietekening kan de positie van keukeninstallatiepunten worden gewijzigd en/of het aantal aansluitpunten worden uitgebreid, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een duidelijke keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties worden als meer-/minderwerk verrekend.

16. Beglazing en schilderwerk

16.1 Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen, buitendeuren en dakramen van de woning en bijkeuken beglazing voorkomt, wordt HR++ isolerende beglazing aangebracht.

Nota bene, daar waar beglazing doorloopt tot op het maaiveld dan wel de vloer, wordt geen veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Indien u wel veiligheidsbeglazing wenst, verwijzen wij u graag naar de Koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

16.2 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde), en de afwerkstaat (binnenzijde) indien van toepassing.

De trapbomen en traphekken worden dekkend geschilderd. De traptreden (en stootborden) zijn fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag. Verdere afwerking dient na oplevering uitgevoerd te worden.

De stelkozijnen worden dekkend geschilderd.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

17. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.

Aanmelden waterleverancier

De kosten van gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De ondernemer meldt het contract voor levering af op de dag van de oplevering. U dient zich zelf als klant op het nieuwe adres aan te melden bij de waterleverancier. Een waterleverancier kunt u niet zelf kiezen, deze verschilt per regio.

17.1 Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet.
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
3. Reservoir van het toilet, en wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Wasmachinekraan.
5. Vulkraan voor de warmtepomp.
6. Aansluiting voor de boiler (van de warmwatervoorziening).

18. Sanitair

Het sanitair zoals omschreven in bijgevoegd sanitairpakket wordt geleverd en gemonteerd.

Het is mogelijk om bij de projectleverancier voor sanitair ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

19. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

Aanmelden energieleverancier

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De ondernemer meldt het contract voor energielevering af op de dag van de oplevering. U dient zelf een leveringscontract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

19.1 Aansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar centraaldozen en andere aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Dubbele wandcontactdozen worden als twee enkele wandcontactdozen horizontaal onder één afdekraam uitgevoerd. Een combinatie van diverse aansluitpunten/schakelaars wordt tevens onder één afdekraam geplaatst.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. In de techniekruimte op zolder ter plaatse van warmtepomp en ventilatie unit, in de bijkeuken bij de wasmachine/wasdroger en in de berging/garage op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van trapleuningen op circa 1200 mm boven de vloer.

In de meterkast en berging/garage wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de hal, op de overloop van de eerste en tweede verdieping worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Doordat alle rookmelders in een woning onderling worden gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

Aansluitpunten keuken

Ter plaatse van keuken worden de volgende elektrapunten aangebracht:

- 1 lichtpunt op schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik (boven het aanrecht);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos op circa 2300 mm boven de vloer t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische kookplaat (2x230V-aansluiting);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (aparte meterkastgroep);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een boiler.

19.2 Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een beltrafo in de meterkast en een zoemer in de hal nabij de meterkast.

19.3 Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon, Centrale Antenne Systeem (CAI) of data aansluiting in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Deze inbouwdozen worden afgemonteerd met een afdekraam incl. blindplaat.

Standaard wordt de woning voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI. Indien in de wijk aanwezig wordt ook een meterkastaansluiting voor glasvezel aangelegd. KPN realiseert enkel nog na oplevering een meterkastaansluiting op haar kopernetwerk indien dit in de wijk aanwezig is en er door de koper een abonnement wordt afgesloten.

Afsluiten abonnement internet, tv en/of telefoon

Een abonnement voor internet, televisie en/of telefoon moet u zelf afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening. U bent vrij in het kiezen van een aanbieder.

19.4 PV-panelen

Op het platte dak van de berging/garage worden 9 PV-panelen van 400 Wp per paneel aangebracht. Deze panelen worden van micro-omvormers voorzien, welke direct achter de panelen zitten.

20. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt er een warmtepompsysteem geïnstalleerd. De binnenunit met los boilervat wordt geplaatst in de techniekruimte op de 2e verdieping. Elke woning krijgt een eigen bodembron die wordt aangesloten op de binnenunit in de techniekruimte.

Het losse boilervat heeft een inhoud van 400 liter van 55°C en een warmwatercapaciteit van circa 320 liter van 38°C. De opwarmtijd voor de boiler bedraagt circa 90 minuten.

Als warmteafgiftesysteem wordt de begane grond en 1^e verdieping (m.u.v. berging/garage) uitgevoerd met vloerverwarming. In de badkamer wordt aanvullend op de vloerverwarming een elektrische handdoekradiator geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats middels een kamerthermostaat in de woonkamer en hoofdslaapkamer, welke op een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer wordt aangebracht. De slaapkamer(s) op de 2^e verdieping worden elk voorzien van een elektrische radiator.

De verdelers van de vloerverwarming worden geplaatst op de begane grond in de bergkast tussen voordeur en meterkast én in de techniekruimte op de 2^e verdieping. Beide verdelers krijgen geen omkasting. De positie en afmeting van de verdeler, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en worden gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- Verblijfsruimten 22°C
- Verkeersruimten 18°C
- Toiletruimte 18°C
- Douche- en/of badruimte 22°C
- Zolder in open verbinding met verkeersruimte 18°C
- Inpandige bergruimte (techniekruimte) 15°C

De aangebouwde garage/berging is onverwarmd.

Het warmtepompsysteem is voorzien van een koelmogelijkheid. Hierbij wordt er koel water door de leidingen van de vloerverwarming gebracht waarmee energie wordt onttrokken uit de woning, die vervolgens aan de bodembron wordt afgegeven. Het gebruik van de koeling geeft een hoger stroomverbruik.

Vanaf de boiler worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten in de woning.

21. Schoonmaken en oplevering

De woning dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden "schoon" opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en wordt geëgaliseerd opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. De punten, zoals deze zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, zullen binnen 20 werkbare werkdagen na de oplevering worden hersteld c.q. uitgevoerd. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met

bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimpscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer-/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"-periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een CAR-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

Tips rondom verhuizing

Geef tijdig door aan de gemeente op welke datum u naar uw nieuwe woning verhuist. De gemeente past uw adres daarna aan in de Basisregistratie Personen (BRP). U moet uw verhuizing doorgeven binnen vier weken vóór of uiterlijk vijf dagen na de verhuisdatum. Geef uw adreswijziging op tijd door, anders riskeert u een boete.

Aan instanties die toegang hebben tot de BRP, hoeft u geen adreswijziging door te geven. Ga voor een overzicht van instanties die uw gegevens ontvangen uit de BRP naar www.rijksoverheid.nl.

Geef uw adreswijziging ook door aan overige bedrijven en instanties, zoals uw werkgever, bank, verzekeraar(s) en andere financiële dienstverleners, huisarts, tandarts, et cetera.

Sluit tijdig een energiecontract af voor uw nieuwe adres. Mogelijk kunt u uw energiecontract meeverhuizen, maar ga ook na of het interessant is om over te stappen naar een nieuwe energieleverancier.

Een waterleverancier kunt u niet zelf kiezen. Wel is het belangrijk dat u zich op tijd aanmeldt voor waterlevering op uw nieuwe adres.

Pas uw inboedel- en/of opstalverzekering aan waar nodig.

Overweeg of u uw post een tijdje wilt laten doorsturen via de verhuisservice van PostNL.

22. Enkele aandachtspunten Woningborg

22.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de zolder houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

22.2 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

22.3 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 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

22.4 Wand- en vloerafwerkingen

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning.

De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten et cetera. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen.

Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van een dampdichte afwerking altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de dampdichte afwerking te laten uitvoeren door een professionele applicateur.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper de ondernemer daarvan tijdig in kennis te stellen zodat de ondernemer kan nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kan de ondernemer daarop dan ook niet anticiperen.

23. Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede overheidsinstanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De woningen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. Op de verkooptekening(en) is de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren. Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaakt. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.



Waar in de technische omschrijving een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3D-impresies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde "artist impressions". Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impresies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impresies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

Het verblijfsgebied van ruimten die zijn aangemerkt als woonkamer, keuken of slaapkamer, is minimaal 55 % van het gebruiksgebied, waarbij voor de 2^e verdieping de krijtstreepmethode is gehanteerd.

De aanwezige berging/garage wordt o.b.v. de aanwezige dubbele deuren en afmeting conform het Bouwbesluit gezien als stallingsruimte voor het stallen van motorvoertuigen. Hiertoe wordt deze ruimte sterk geventileerd is daarom ongeïsoleerd uitgevoerd.

Kleur- en materiaalstaat (exterieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Gevels		
Gevelmetselwerk	Plint: Baksteen (waalformaat)	Zwart
	Overig: Baksteen (waalformaat)	Wit/grijs
Gevelbetimmering	Spouwisolatie: minerale wol	-
	Houten delen: verduurzaamd Zweeds rabat	Zwartgrijs
	Ventilatierooster: metaal, gecoat	Zwartgrijs
2. Gevelopeningen		
Kozijnen, ramen en deuren inclusief roeden	Buitenzijde: Kunststof met kleurfolie	Zwartgrijs
	Binnenzijde: Kunststof	Wit
	Beglazing: HR++ isolatiebeglazing	Blank
Raamdorpels	Natuursteen (Belgisch hardsteen)	natuurlijk
Lateien	Staal	Grijswit
Dubbele deur buitenberging	Dubbele houten deuren	Zwartgrijs
Kantplanken	Foam isolatie met toplaag	Zwartgrijs
4. Daken		
Hellende daken	Constructie: houtskelet met minerale wol	-
	Dakafwerking: Riet	Natuurlijk
	Goten: n.v.t.	-
	Schoorsteen: metaal	Zwartgrijs
	Dakoverstek: houten plaatmateriaal	Zwartgrijs
	Dakramen	Buitenzijde: metaal
Platte daken	Beglazing: HR++ isolatiebeglazing	Blank
	Binnenzijde: Hout, gecoat	Wit
	Dakbedekking: bitumineus	Zwart
	Dakrand: aluminium	Zwartgrijs
Overig	HWA's: aluminium	Zwartgrijs
	PV-panelen: mono kristallijn	Zwart
	Postkast op statief	Metaal
Gevelarmaturen	Metaal	Zwart / antraciet
Prefab luifel (optioneel)	Aluminium	Zwartgrijs

Afwerkstaat (interieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<u>Algemeen</u>		
Binnenkozijnen	Staal	Kristalwit
Binnendeuren	Hout met honingraat vulling en krasvaste laklaag	Kristalwit
Dagkanten gevelkozijnen	Hout	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet (Bianco C)	Wit
Schakelmateriaal e.d.	Kunststof	Wit
<u>Begane grond</u>		
1. Hal		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
Opmerkingen	Meterkast wordt aan de binnenzijde niet afgewerkt.	
Trap	Open vurenhouten trap	Wit
2. Toilet		
Vloer	Vloertegels conform tegelpakket	
Wanden	Wandtegels conform tegelpakket (tot plafond)	
Plafond	Spuitwerk	Wit
3. Woonkamer / keuken		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
4. Bijkeuken		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
5. Berging/garage		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Houten stijl- en regelwerk (onafgewerkt), met aan de langsgewel een brandwerend plaatmateriaal Woningzijde schoonmetselwerk	Natuur
Plafond	Houten balklaag (onafgewerkt)	Natuur
<u>1^e verdieping</u>		
6. Overloop		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
Trap	Open vurenhouten trap	Wit
7. Toilet		
Vloer	Vloertegels conform tegelpakket	
Wanden	Wandtegels conform tegelpakket (tot plafond)	
Plafond	Spuitwerk	Wit

8. Badkamer			
Vloer	Vloertegels conform tegelpakket		
Wanden	Wandtegels conform tegelpakket (tot plafond)		
Plafond	Spuitwerk		Wit
9. Slaapkamer(s)			
Vloer	Zandcementdekvloer		Grijs
Wanden	Behangklaar		
Plafond	Spuitwerk		Wit
<u>2^e verdieping</u>			
10. Overloop			
Vloer	Zandcementdekvloer		Grijs
Wanden	Behangklaar		
Plafond	Gipsplaat met spuitwerk		Wit
Schuine dakplaat	Houten plaatmateriaal		wit
11. Techniekrimte			
Vloer	Zandcementdekvloer		Grijs
Wanden	Gipsplaat, behangklaar		
Plafond	n.v.t.		-
Schuine dakplaat	Houten plaatmateriaal		wit
12. Slaapkamer(s)			
Vloer	Zandcementdekvloer		Grijs
Wanden	Gipsplaat, behangklaar		
Plafond	n.v.t.		-
Schuine dakplaat	Houten plaatmateriaal		wit