Technische omschrijving

2-onder-1 kap woningen (fase 2)

Het Fortuyn

18 maart 2022, Definitief

Inhoudsopgave

1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING 3
1.1 Maatvoering en materiaalkeuze 3
1.2 Peil 3
1.3 Grondwerk en bestrating 3
1.4 Riolering 3
1.5 Terreininrichting en erfscheidingen 4
1.6 Fundering en vloeren 4
1.7 Buitengevels 4
1.8 Buitenkozijnen en buitendeuren 5
1.9 Daken 5
1.10 Goten en hemelwaterafvoeren 6
1.11 Binnenwanden 6
1.12 Binnenkozijnen en binnendeuren 6
1.13 Verdiepingstrappen 7
1.14 Afbouwtimmerwerk 7
1.15 Sanitair 7
1.16 Gasinstallaties 8
1.17 Centrale verwarming 8
1.18 Ventilatie systeem 9
1.19 Elektrische installatie 10
1.20 Telecommunicatievoorzieningen 11
1.21 Wandafwerking 11
1.22 Vloerafwerking 12
1.23 Plafondafwerking/stucwerk 12
1.24 Keukeninrichting 12
1.25 Beglazing 12
1.26 Natuur- en kunststeen 12
1.27 Schilderwerk 12
1.28 Metaalwerken 13
1.29 Benaming ruimten volgens Bouwbesluit 13
2 AFWERKSTAAT 14
3 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT 15
4 WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW WONING 16
4.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst 16
4.2 Eigendomsoverdracht 16
4.3 Wanneer u moet gaan betalen? 16
4.4 Vrij op naam (v.o.n.) 16
4.5 Bijkomende kosten 16
4.6 Termijnen tijdens de bouw 17
5 MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK 17
5.1 Standaard en individuele wijzigingen 17
5.2 Beperkingen 17
5.3 Afwerkvloeren 17
5.4 Sanitair / Tegelwerk / Keuken 17
6 OPLEVERING 18
6.1 Sleuteloverhandiging 18
6.2 Krimpscheuren 18
6.3 Onderhoudsperiode en garanties 18
6.4 Algemeen 18
6.5 Gebruikskosten 18
7 BELANGRIJKE MEDEDELINGEN 19
7.1 Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen) 19
7.2 Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen) 19
7.3 Overige mededelingen 19
8 WIJZIGINGEN IN HET PLAN 19
9 TENSLOTTE 20

1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Maatvoering en materiaalkeuze

Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten.

1.2 Peil

Als peil P=0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning; dit peil ligt circa 100 mm boven het midden van de weg. Vanaf dit peil worden alle hoogtematen gemeten. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

1.3 Grondwerk en bestrating

Het benodigde grondwerk wordt uitgevoerd voor de aanleg van de funderingen, bestratingen, kabels en leidingen. De ontgravingen rondom de woning en de bij de woning behorende tuin worden aangevuld met uitkomende grond. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

De kruipruimte onder de woning wordt voorzien van een bodemafsluiting van 10 cm schoon zand tussen de funderingsbalken. De kruipruimte onder de gehele woning is toegankelijk door middel van een luik in de begane grond vloer nabij de voordeur.

Op de kavel wordt bestrating aangebracht in de vorm van grijze betontegels van 40 x 60 cm. Onder de bestratingen wordt 100 mm schoon zand aangebracht.

- Entree pad naar voordeur, staptegels conform de verkooptekening;
- Looppad naar de berging, staptegels conform de verkooptekening;
- Auto opstelplaats, twee rijstroken 60cm breed conform de verkooptekening.

Per woning zijn er één of twee parkeerplaats(en) voorzien op eigen terrein, uitvoering conform de situatie tekening. De parkeerplaats(en) moet(en) door de koper in stand worden gehouden.

De bestrating en inrichting ter plaatse van het openbaar gebied wordt in de woonrijp fase aangebracht, door of namens de gemeente.

1.4 Riolering

Binnen de woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, wat inhoud dat het schoon- en vuilwater apart van elkaar wordt verzameld. Het vuilwater riool wordt aangesloten op het openbare riool en het schoonwater riool wordt afgewaterd op het openbare riool of naar open water.

De binnenriolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten, volgens tekening:

- Toilet(ten);
- Fontein(s);
- Spoelbak (afgedopt);
- Wastafel(s);
- Douche;
- Wasmachineaansluiting;
- Warmtepomp.

De installatie wordt voorzien van een douchegoot WTW, ten gunste van de hoeveelheid warm tapwater. De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstoppings-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontspanningsleidingen.

Ten behoeve van het droog houden van de bouwput tijdens de bouwperiode van de fundering wordt (indien nodig) in de kruipruimte onder de woning drainage aangebracht. Deze drainage zal dan na oplevering van de woning nog beperkt functioneel zijn. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimten van de woningen. De koper zal Bouwbedrijf Niersman nimmer aansprakelijk kunnen houden voor een natte kruipruimte. Een eventueel aangelegd drainagesysteem valt niet onder de Woningborg garantie.

De buitenriolering wordt uitgevoerd tot en met de aansluiting op het gemeenteriool, volgens voorschriften en op aanwijzingen van de gemeente. Het (gemeenschappelijke) achterpad wordt voorzien van straatkolken en aangesloten op het gemeenteriool. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de koopsom opgenomen.

1.5 Terreininrichting en erfscheidingen

Langs de erfgrens van de voortuin met het openbaar gebied wordt, op eigen terrein, voorzien in een brede groene haag van circa 80-100cm hoog, conform de verkoop situatie tekening.

Langs de erfgrens van de achtertuin met het openbaar gebied wordt, op eigen terrein, voorzien in erfafscheiding conform verkoop situatie tekening.

De koper dient alle hekwerken en beplanting tegen de erfgrens met het openbaar gebied in stand te houden. De beplanting is bij oplevering (nog) niet volgroeid naar de genoemde afmetingen. De hekwerken en beplantingen vallen niet onder de Woningborg garantie.

De achtertuinen van de bouwnummers 13 t/m 24 grenzen aan water. De overgang tussen achtertuin en water wordt gevormd door talud, eventueel voorzien van beschoeiing. De eventuele beschoeiing (alsmede 10cm water) zal toebbehoren aan het uitgegeven kavel (eigendom koper). Voor talud (en eventuele beschoeiing) geldt voor koper een onderhouds- en instandhoudingplicht. Eventuele beschoeiing valt niet onder Woningborg garantie.

Inrichting openbaar gebied en parkeerplaatsen conform verkoop situatietekening. Uitvoering volgens voorschriften en op aanwijzingen van de gemeente.

1.6 Fundering en vloeren

De betonpalen worden door de constructeur berekend en getekend aan de hand van de resultaten van de sonderingen en het funderingsadvies. Deze tekeningen en berekeningen worden steekproefsgewijs gecontroleerd en getoetst door de afdeling Bouwtoezicht van de gemeente. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De fundering van de woning bestaat uit een balkenrooster en wordt uitgevoerd in prefab beton. Het balkenrooster wordt ondersteund door prefab betonnen heipalen.

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde prefab betonvloer (ribcasettevloer) met een minimale Rc-waarde van 3,7 m^2.K/W. Voor de toegang tot de kruipruimte, onder de begane grondvloer, wordt ter plaatse van de voordeur een sparing gemaakt in de vloer. Deze sparing wordt afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik. De kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel. De ruwe betonvloer wordt afgewerkt met een zand cement dekvloer van circa 70 mm.

Alle verdiepingsvloeren van de woning worden uitgevoerd als breedplaatvloer voorzien van installatiecomponenten van de boven- en ondergelegen verdieping en een in het werk gestorte druklaag van beton. De ruwe betonvloeren worden afgewerkt met een zand cement dekvloer van circa 70 mm.

1.7 Buitengevels

De buitengevels van de woning worden voornamelijk gemetseld in door de architect gekozen metselstenen. In de luchtspouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van deze buitengevels bedraagt minimaal 4,7 m^2.K/W. In het buitenspouwblad worden de nodige open stootvoegen aangebracht t.b.v. de spouwventilatie. Het voegwerk van het gevelmetselwerk wordt verdiept uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur, conform de afwerkstaat.

In de gevel zijn versieringen aangebracht in de vorm van rollagen, spekbanden en accentstenen. Boven de woning entree deur wordt een houten luifel met een zinken kraal aangebracht, kleur conform de kleuren en materiaal staat.

De buitengevels en scheidingswanden van de aangebouwde bergingen worden gemetseld in door de architect gekozen metselstenen. Deze wanden worden niet voorzien van spouwisolatie. Dit houdt in deze berging niet geïsoleerd is.

De woningen met een topgevel worden op de tweede verdieping afgewerkt met een verduurzaamde houten gevelbekleding en makelaar, afgewerkt met een laklaag in kleur volgens opgave van de architect. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van deze buitengevels bedraagt minimaal 4,7 m^2.K/W.

Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk. Deze worden thermisch verzinkt en in kleur gecoat. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden betonnen waterslagen toegepast, in standaard grijze kleur.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk van de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de metselwerkadviseur aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de stenen en het voegwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de gevel, maar het kan voorkomen dat het metselwerk plaatselijk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Om bijdrage te leveren aan de biodiversiteit in de omgeving zullen er op diverse posities in het project Fortuyn voorzieningen worden getroffen. In de gemetselde gevel zullen op diverse posities vleermuis-, gierzwaluw-, huismus-, huiszwaluw- en insectenkasten worden opgenomen. Ook zal er achter de houten gevelbeplating een ruimte vrijgehouden worden om toegang te bieden aan laatvliegers. Zie de verkooptekening voor de locaties en aantal voorzieningen. De koper dient alle voorzieningen in stand te houden en te onderhouden. Deze biodiversiteit voorzieningen vallen niet onder de Woningborg garantie.

1.8 Buitenkozijnen en buitendeuren

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd in hardhout, met plaatselijk een roede verdeling. Kleur conform de kleuren en materiaal staat. Voor de ramen is gekozen om draaikiep beslag toe te passen. De kozijnen worden voorzien van nodige voegband en de vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking. Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk zal voldoen aan inbraakwerendheid klasse II.

De toegangsdeur van de woning is een houten deur. Aanzicht volgens de verkoop gevel tekening. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur is circa 35 mm. Hierbij is rekening gehouden met een door de koper aan te brengen vloerafwerking van maximaal 15 mm.

De terrasdeuren en de deuren van de aangebouwde berging zijn uitgevoerd als houten glasdeur met stapeldorpel. De aangebouwde berging wordt aan de voorgevel voorzien van een sectionaal deur in kleur conform de kleuren en materiaal staat.

Boven de buitenkozijnen worden geen roosters opgenomen vanwege de balans ventilatie.

1.9 Daken

Het hellende hoofddak van de woning is opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde houten constructie met plaatselijk dragende knieschotten van circa 100-120 cm hoog, als aangeven op tekening. De knieschotten kunnen niet worden verwijderd. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt 6,3 m^2.K/W. De binnen beplating van het hellend dak en van het knieschot bestaat uit een houtspaanderplaat. De platen worden niet nader afgewerkt. In de basis is de ruimte achter

de knieschotten niet bereikbaar. De mogelijkheden voor het maken van een uitneembaar luik in het knieschot wordt nog onderzocht.

Voor de hellende daken van de woning worden vurenhouten randbalken toegepast en alle verankeringsmiddelen zijn van verzinkt staal.

Op de hellende dak elementen worden keramische dakpannen aangebracht, inclusief benodigde ventilatiepannen, nokvorsten e.d.. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd.

Het hellende of platte dak van de dakkapel is opgebouwd uit geïsoleerde houten elementen. Het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en de dakrand zal worden voorzien van een houten boeibord en zinken kraal. Op het hellende dak worden keramische dakpannen aangebracht, inclusief benodigde ventilatiepannen, nokvorsten e.d.. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd.

Het plafond van de dakkapel wordt afgewerkt met houtspaanderplaten. De platen worden niet nader afgewerkt.

Het dak van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd als een plat dak. Het dak wordt opgebouwd met een houten balklaag, waarop een houten beplating wordt aangebracht. Dit houdt in dat het platte dak van berging niet geïsoleerd wordt. Op de houten beplating wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht. De dakranden worden rondom ingeplakt met bitumineuze dakbedekking en worden uitgevoerd met een houten boeibord en aluminium daktrim.

De nodige plakplaten, noodoverlopen en dakkappen worden waterdicht opgenomen in de dakbedekking.

1.10 Goten en hemelwaterafvoeren

Volgens de verkoop tekening wordt een gedeelte voorzien van houten gootbetimmering onder aan de dakvlakken uitgevoerd met watervast multiplex, geschilderd in kleur en voorzien van een duurzame gootbekleding afgewerkt met een zinken kraal. Overige delen worden uitgevoerd met een zinken mastgoot. Onder deze goten worden hardhouten klossen aangebracht in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De hemelwaterafvoeren van de woning zijn rond en uitgevoerd in zink. De posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

1.11 Binnenwanden

De dragende wanden van het casco van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woning scheidende wanden zijn ankerarm. De constructieve wand ter plaatse van de trap op de begane grond en eerste verdieping, benodigd voor de stabiliteit van de woningen, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen of (prefab)beton.

De binnenspouwbladen als onderdeel van de gemetselde gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen, volgens opgave van de leverancier.

De binnenwanden (niet dragend) en leidingschachten in de woning worden uitgevoerd in massieve gipsblokken, dikte 70 of 100 mm. De binnenwanden op de 2^{e} verdieping worden uitgevoerd als een licht scheidingswand, dikte 100 mm.

1.12 Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout en zijn fabrieksmatig afgewerkt in een lichte kleur. De deurkozijnen op de begane grond, eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd zonder een bovenlicht.

De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren, 2300 mm hoog. De deuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in een lichte kleur.

Bij de binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels en/of stofdorpels aangebracht, met uitzondering van de binnendeuren van de sanitaire ruimtes.

1.13 Verdiepingstrappen

De trappen en traphekken worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (voorzien van stootborden) en de trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Bij de trappen wordt een lepe hoek aangebracht ten behoeve van de woonhuis installatie. Onder de trap van de begane grond wordt een trapkast aangebracht.

Langs de wanden van de trappen worden houten leuningen gemonteerd. Het trapgat wordt afgeschermd door een houten spijlen hekwerk.

1.14 Afbouwtimmerwerk

De binnenbetimmeringen worden uitgevoerd in hout. De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met houten beplating. De gevelkozijnen worden daar waar nodig afgetimmerd met aftimmerlatten.

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

In de meterkast wordt een houten achterwand aangebracht, volgens voorschriften van de nutsbedrijven.

1.15 Sanitair

De woning wordt standaard uitgerust met het volgende sanitair en (meng)kranen:

Toilet begane grond	**wandcloset** Villeroy & Boch type Subway 2.0 met toiletzitting, deksel en bedieningsplaat, wit **fontein** Villeroy & Boch type Subway 2.0 wit met HGR Focus fonteinkraan chroom en chromen sifon met muurbuis
Badkamer eerste verdieping	**douche** Grohe 800 douchemengkraan chroom met Grohe Tempesta glijstang en handdouche met slang, DDS douchegoot WTW "Trombone" o.g. **wastafel** Villeroy & Boch type Subway 2.0 (1300mm breed) wit met twee Grohe Euroeco wastafelmengkraan chroom, chromen sifon met muurbuis en spiegel rechthoekig 130 x 70cm **wandcloset** Villeroy & Boch type Subway 2.0 met toiletzitting, deksel en bedieningsplaat, wit

Bij woningtype 2K-A, 2K-B van de 2-onder-1 kapwoningen zit het toilet op de 1e verdieping niet in de badkamer, maar deze krijgen een separaat toilet op de verdieping. Dit toilet zal dezelfde uitrusting krijgen als het toilet op de begane grond.

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. De (meng)kranen in verchroomde uitvoering. Door verschillende materialen en leveranciers kunnen kleine kleurnuances voorkomen.

Wijziging in de installatie en aanpassing van het sanitair en de kranen zijn tegen verrekening in de sanitair showroom mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

Het is mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren, dus zonder sanitair en tegelwerk. Er geldt dan een beperking van de Woningborg Garantie en Waarborgregeling op die onderdelen. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

1.15.1 Binnen installatie koudwaterleiding

De watermeter wordt in de meterkast in de woning geplaatst. Vanaf de watermeter wordt een kunststof koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- Wandcloset;
- Fonteinkraan;

- Keuken (afgedopt);
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan;
- Wasmachineaansluiting (voorzien van beluchterkraan);
- Warmtepomp voorraad boiler.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de aansluiting op het waterleidingnet zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

1.15.2 Binnen installatie warmwaterleiding
Vanaf de warmwater voorraad boiler wordt een kunststof warmwaterleiding aangebracht naar de op tekening aangegeven plaats van:
- Keuken (afgedopt);
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan.

Het energiezuiniger maken van nieuwbouwwoningen heeft tot gevolg dat het warmtapwater comfort onder druk komt te staan. Door de toepassing van een systeem met een warmtepomp voorraad boiler dient rekening te worden gehouden met een vertraagde opwarmperiode van het warm tapwater, nadat de boiler leeg is geraakt.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan wordt gemonteerd.

1.16 Gasinstallaties
In de woning wordt **GEEN** gasinstallatie geleverd.
- Warm tapwater via warmtepomp voorraad boiler;
- Elektrische aansluiting voor de kookplaat.

1.17 Centrale verwarming
De woning wordt uitgerust met een warmtepomp met bodemlus voor de bereiding van warm water ten behoeve van de ruimteverwarming in de woning en voor warm tapwater. Met dit systeem kan de woning ook gekoeld worden met uitzondering van de badkamer. De warmtepomp werkt als een koelkast en heeft ook een compressor. In de winter zit de koude kant van de warmtepomp aan de bodemlussen en de warme kant aan de vloerverwarming. In de zomer wordt koel water uit de bodemlussen rechtstreeks in de leidingen van de vloer gepompt en wordt de vloer gekoeld. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco.

De woning zal standaard worden voorzien van een geïntegreerde boiler met een capaciteit van 200 liter.

De woning wordt verwarmd (of gekoeld) door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling van de woonkamer (hoofdverblijf) vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, op de plaats zoals aangegeven op tekening. De (na)regeling van de temperatuur van de slaapkamers vindt plaats door middel van een thermostaat per ruimte.

De vloerverwarming van de badkamer loopt mee over de thermostaat van de woonkamer. Ter ondersteuning van de verwarmingscapaciteit in de badkamer wordt een elektrische sierradiator geplaatst. De elektrische radiator in de badkamer heeft een eigen thermostaat en wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met een in werking zijnde woonhuisventilatie en gesloten ramen en deuren kunnen ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald en onderhouden tot een buitentemperatuur van -10 °C:
- woonkamer en keuken 22 graden
- slaapkamers 22 graden
- badkamer 22 graden

- verkeersruimten 18 graden
- toilet 18 graden
- inpandige bergruimte 15 graden
- onbenoemde ruimten 15 graden

Door de toepassing van vloerverwarming dient rekening te worden gehouden met een vertraagde opwarmperiode. Hiervoor geldt dan ook een beperkte Woningborg Garantie. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De verwarming van ruimten binnen de woning waar geen vloerverwarming is aangebracht wordt bereikt als gevolg van de luchtstroom veroorzaakt door het woonhuis ventilatiesysteem.

De installatie leidingen van de verwarming worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer en de schachten. Ondanks dat is er plaatselijk een verdeelunit benodigd. Indien een verdeelunit in een verblijfsruimte wordt geplaats dan wordt deze voorzien van een witte omkasting.

De indeling van de technische ruimten in de woning is zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kan als gevolg van nadere installatie ontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid afwijken van de tekening. In het geval dat de indeling wordt aangepast blijft een opstelplaats voor de wasmachine en –droger gegarandeerd.

De keuze van de vloerbedekking is van grote invloed op de warmte afgifte van het vloerverwarmingssysteem. Er moet rekening worden gehouden met de isolatiewaarde van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming.

Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:

Onderstaande vloerafwerkingen zijn minder geschikt in combinatie met vloerverwarming:
- Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- Vloerbedekking die “zwevend” moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- Vloerbedekking met een foam rug;
- Vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand (Rc) minder of gelijk is aan 0,07 (m2.K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt.

1.18 Ventilatie systeem

De woning wordt uitgerust met een individueel balans ventilatiesysteem ook wel bekend als WTW-installatie. De ventilatiecapaciteit wordt automatisch aangestuurd door een CO2-sensor in iedere verblijfsruimte met een hoofdregeling in de woonkamer. Er is een individuele aansturing met een timer in alle toiletten en douche- en badkamers.

De keuken, de toiletruimte, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine / droger worden mechanisch afgezogen. In de woon- en slaapkamers wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht ingeblazen. De afzuig- en inblaas openingen worden afgedekt met een kunststof ventiel.

Er wordt geen afzuigventiel geplaatst direct boven de locatie van het kooktoestel. In verband met de systeemgaranties en het naar behoren functioneren van de technische installaties adviseren wij u om in de keuken een recirculatie wasemkap toe te passen.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van ca. 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hier is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm, waardoor de vrije ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De plaats en het aantal van de op de verkooptekening aangegeven inblaas- en afzuigpunten zijn indicatief en kunnen in de praktijk enigszins afwijken als gevolg van nader te maken tekeningen

en berekeningen van de installateur. De inblaas- en afzuigpunten kunnen niet door de koper worden verplaatst.

De leidingen van de riolering en de mechanische ventilatie worden plaatselijk versleept over de zoldervloer en langs de binnenzijde van het hellende hoofddak. Deze installatie onderdelen blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt. De installatie leidingen van riolering en ventilatie worden aangesloten op een dak doorvoer, en waterdicht opgenomen in het pannendak.

1.19 Elektrische installatie

1.19.1 Algemeen

De elektrameter wordt in de meterkast in de woning geplaatst en voorzien van een groepenkast, met een aansluitwaarde van 3x 25A. De installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem en voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit, alsmede aan de eisen van het Nutsbedrijf. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.

1.19.2 Woninginstallatie

De lichtschakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur helder wit. In de woning wordt het elektra als inbouw uitgevoerd, in de berging, achter het keukenblok, in de trapkast en in de technische ruimte als opbouw. Dubbele wandcontactdozen worden verticaal geplaatst, in een enkele inbouwdoos.

De schakelaars en wandcontactdozen in de woning worden standaard aangebracht op de volgende hoogten (gemeten ten opzichte van vloerpeil tot het hart van de elektradoos):

- Wandcontactdozen 30cm;
- Lichtschakelaars 105cm;
- Aansluitpunt wandlichtpunt op de achtergevel en de voorgevel 210cm;
- Wandcontactdoos meterkast wordt bepaald door de elektricien;
- Enkele wandcontactdoos gecombineerd met een schakelaar 105cm;
- Wandcontactdoos wasmachine en droger wordt bepaald door de elektricien;
- Loze leidingen voor telefoon en/of kabeltelevisie 30cm.

De elektrische installatie in de keuken worden standaard aangebracht volgens de tekening van de keukenshowroom. De keuken installatie bestaat uit de volgende aansluitpunten:

- Wandcontactdoos voor kooktoestel (perilex 2-fasen);
- Wandcontactdoos voor koelkast;
- Wandcontactdoos voor oven;
- Wandcontactdoos voor magnetron;
- Wandcontactdoos voor vaatwasser;
- Wandcontactdoos voor wasemkap;
- Loze leiding voor boiler;

In de woonkamer wordt voorzien in totaal twee loze leidingen vanuit de meterkast, voor telefoon, data of kabeltelevisie. In de hoofdslaapkamer wordt één loze leiding aangebracht vanuit de meterkast, voor telefoon, data of kabeltelevisie.

De plaats en het aantal van de op de verkooptekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten zijn indicatief en kunnen in de praktijk enigszins afwijken als gevolg van nader te maken tekeningen en berekeningen van de installateur. De positie van een plafondlichtpunt (centraaldozen) kan in werkelijkheid afwijken met een marge van 300mm. De loze leidingen voor de elektra, telefoon en /of kabeltelevisie zijn niet bedraad, maar voorzien van een controledraad (geen trekdraad!).

De woning wordt standaard voorzien van een rookmelder per verdieping, geplaatst in de hal en overloop, aangesloten op het lichtnet.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie met drukknop buiten, trafo in de meterkast en schel in de entreehal.

Ter plaatse van de hoofd entree van de woning wordt een nader door de architect te bepalen verlichtingsarmatuur geleverd en geplaatst. Andere verlichtingsarmaturen binnen en/of buiten de woning zijn niet voorzien.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de aansluiting op het elektriciteitsnet zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De aansluitkosten op het elektriciteitsnet zijn in de koopsom opgenomen.

1.19.3 Elektrische autoladers
Bij deze woning wordt **GEEN** autolaadpaal geleverd. Er zal tussen de meterkast en de buitengevel een loze leiding worden aangebracht voor een autolaadpaal, zonder feitelijke aansluiting, bekabeling, extra groep of aardlekschakelaar. Indien de aansluiting door de koper wordt verlangd, dan moet dit door de koper i.o.m. de leverancier van de autolaadpaal worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

1.19.4 Zonnepanelen
De woningen hebben een compleet zonnepanelensysteem voor het opwekken van elektrische energie uit zonlicht. De kleur van de panelen en het kader conform de kleuren en materiaal staat De locatie en legpatroon van de PV-panelen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Het systeem bestaat uit PV-panelen buiten op het dak en een omvormer binnen op de tweede verdieping in de technische ruimte.

1.20 Telecommunicatievoorzieningen

1.20.1 Telefoon aansluitvoorziening
In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor telefoon, zonder feitelijke aansluiting. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

1.20.2 Kabeltelevisie aansluitvoorziening
In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor kabeltelevisie, zonder feitelijke aansluiting. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

1.21 Wandafwerking
De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt, voor zover niet betegeld of gespoten en behoudens die van de meterkast en technische ruimte. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat eenvoudig behang aangebracht kan worden.

Als wandtegel is een glans witte tegel beschikbaar, volgens bemonstering in de showroom.
De te betegelen wanden zijn:
- de toiletruimte begane grond tot circa 150cm boven de vloer;
- de badkamer eerste verdieping tot het plafond.

Boven het wandtegelwerk wordt wit structuur spuitwerk aangebracht.

De wandtegels worden geleverd in de afmeting 25 x 33cm. De wandtegels worden standaard staand verwerkt en met wit voegwerk ingewassen. De uitwendige hoeken worden afgewerkt met een wit kunststof profiel.

In alle inwendige hoeken van tegelwerk en aansluitingen van tegelwerk op kozijnen zal een kitvoeg aangebracht worden. In de badkamer wordt ter plaatse van het raamkozijn geen vensterbank aangebracht. In plaatst van een vensterbank wordt het wandtegelwerk doorgezet.

Wijziging van het wandtegelwerk is tegen verrekening mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

1.22 Vloerafwerking

De vloeren worden afgewerkt met een circa 70 mm dikke afwerkvloer op de begane grond en verdiepingen. De vloeren achter de knieschotten op de tweede verdieping en de vloer in meterkast worden niet afgewerkt met een dekvloer. De dekvloeren in de woning worden uitgevoerd in zandcement. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van bijvoorbeeld tegelvloeren of PVC, adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren.

Als vloertegel is een donker grijze tegel beschikbaar, volgens bemonstering in de showroom.
De te betegelen vloeren zijn:

- de toiletruimte begane grond;
- de badkamer eerste verdieping.

De vloertegels worden geleverd in de afmeting 30 x 30cm. De vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt met de wandtegels. De vloertegels worden standaard met een grijze voeg ingewassen.

Wijziging van het vloertegelwerk is tegen verrekening mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

1.23 Plafondafwerking/stucwerk

De betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast, de technische ruimte en de buitenberging. Deze worden niet afgewerkt.

De V-naden tussen de prefab beton vloerplaten van de plafonds worden niet dichtgezet.

1.24 Keukeninrichting

De woning is **NIET** voorzien van een keukeninrichting. De aansluitpunten worden op de standaard locatie aangebracht. Wij hebben wel een keuken showroom geselecteerd, voor meer informatie verwijzen wij u naar de meer- en minderwerk procedure. Na oplevering kunt u in eigen beheer een keuken plaatsen.

De afzuigpunten voor de balans ventilatie in het plafond van de woning kunnen **NIET** worden verplaatst.

1.25 Beglazing

De houten gevelkozijnen en draaiende delen worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing (HR++).

De koper kan bij het vaststellen van het meer- en minderwerk aan Bouwbedrijf Niersman het verzoek doen voor een offerte voor aanpassing van de standaard beglazing naar een doorval- en/of letselveilige beglazing.

1.26 Natuur- en kunststeen

De dorpels van de entreedeur, terrasdeur en bergingsdeuren worden uitgevoerd in kunststof of kunststeen.

Onder de raamkozijnen met een steenachtige borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast, in de kleur antraciet.

De dorpel van de badkamer- en toiletdeuren alsmede de dorpel in de douchehoek wordt uitgevoerd in kunststeen in de kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

1.27 Schilderwerk

Het buitenschilderwerk van de gevelkozijnen en de gootbetimmeringen wordt uitgevoerd in een dekkende systeem, in een nader door de architect te bepalen kleur.

Daarvoor in aanmerking komend binnen timmerwerk wordt geschilderd in een lichte kleur. De kleur van de binnenzijde van de houten gevelkozijnen en draaiende delen is gelijk aan de kleur van de buitenzijde van dat onderdeel.

Onbehandeld blijven meterschotten en installatieleidingen. De traptreden en de eventuele stootborden worden in de grondverf opgeleverd. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet nader afgewerkt en in de grondverf opgeleverd.

Voor het binnen schilderwerk wordt een water gedragen verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud van het binnen- en buitenschilderwerk wordt u verwezen naar de bij oplevering te ontvangen woningmap.

1.28 Metaalwerken

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat tenminste voldoet aan klasse II volgens Bouwbesluit. De binnendeuren en alle bewegende delen in de buitengevel worden voorzien van (deur)krukken en schilden van lichtmetaal.

De woningen worden voorzien van een huisnummerbordje. In de entree deur wordt een briefsleuf aangebracht.

1.28.1 Sloten van binnendeuren

ruimte:	type slot:
woonkamer	loopslot;
trapkast	loopslot;
slaapkamers	loopslot;
badkamer	vrij- en bezetslot;
toiletruimtes	vrij- en bezetslot;
meterkast	kastslot;
berging	loopslot;
technische ruimte	loopslot.

1.28.2 Sloten van buitendeuren

ruimte:	type slot:
woningentree	cilinderslot;
terrasdeur	cilinderslot;
berging	cilinderslot.

Alle cilindersloten zijn per woning gelijk sluitend uitgevoerd.

1.29 Benaming ruimten volgens Bouwbesluit

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimte omschrijvingen omgezet naar Bouwbesluit begrippen laten zich als volgt lezen:

ruimte:	Bouwbesluit:
woonkamer	verblijfsruimte;
entree/hal	verkeersruimte;
overloop	verkeersruimte;
keuken	verblijfsruimte;
toilet	toiletruimte;
cv/berging	bergruimte;
meterkast	technische ruimte;
slaapkamer	verblijfsruimten;
badkamer	badruimte.

2 AFWERKSTAAT

WONING	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Beldrukker en schel Rookmelder
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV inblaaspunt en afzuiging ventilatie
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Thermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV-inblaaspunt
Toilet BG + (1e verdieping indien separaat toilet)	Vloertegels	Wandtegels 150cm hoog	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie Afzuiging ventilatie
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels verdieping hoog	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 wastafelcombinatie 1 douchecombinatie 1 toiletcombinatie (n.v.t. bij een separaat toilet op de verdieping) Afzuiging ventilatie
Technische ruimte 2e verdieping	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Warmtepomp WTW ventilatie unit PV omvormer Aansluitpunt wasmachine Afzuiging ventilatie
Trapkast begane grond	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	
Aangebouwde buiten berging	Betonvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Sectionele deur

3 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Algemeen exterieur		
gevelmetselwerk plint	baksteen	donkerrood / paars
gevelmetselwerk 2-onder-1 kap type B	baksteen	oranje/rood
gevelmetserk 2-onder-1 kap type A	baksteen	donkerrood
gevelmetselwerk 2-onder-1 kap type C	baksteen	donkerrood / paars
voegwerk	cement	grijstint
dakbedekking hellend dak 2-onder-1 kap type B	keramische dakpannen	grijs
dakbedekking hellend dak 2-onder-1 kap type A+C	keramische dakpannen	zwart glimmend grijs
gevelbeplating dakkapel	Watervast multiplex	wit
kozijnen	hardhout	
ramen	hardhout	wit
deuren	hardhout	wit
dakranden / goten / klossen	hout	wit
raamdorpels	beton	grijs
dakbedekking (plat)	bitumen	zwart
hemelwaterafvoer woning	zink	naturel
Hemelwaterafvoer aangebouwde berging	PVC	grijs
lateien	staal	antraciet
Algemeen interieur - woning		
binnenkozijnen	hout	wit
binnendeuren	hardboard	wit
beton plafonds	structuur spuitwerk	wit
vensterbanken	kunststeen	antraciet
dakplaat schuine kap	spaanplaat	onafgewerkt
schakelmateriaal	kunststof	wit

4 WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW WONING

4.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom terwijl de ondernemer zich door mede ondertekening verplicht tot de bouw en levering van het woongebouw. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

4.2 Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeldt, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag staat aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen de leveringsakte en de hypotheekakte getekend.

4.3 Wanneer u moet gaan betalen?

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst en het vervallen van de opschortende voorwaarden krijgt u de (reeds) vervallen termijnen vanzelf in rekening gebracht.

Er zijn dan twee mogelijkheden:

1. Als u "eigen geld" heeft, betaalt u de factuur.
2. Heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

4.4 Vrij op naam (v.o.n.)

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

- bouwkosten;
- grondkosten;
- notarishonorarium ten behoeve van de leveringsakte;
- Woningborg garantiecertificaat;
- BTW (thans 21%; eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

Overige in de koop/aanneemsom begrepen kosten zijn:

- architecten- en constructeurhonoraria;
- gemeenteleges;
- kadastrale uitmeting;
- aansluitkosten water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- subsidies (baten);
- makelaarscourtage/verkoopkosten.

4.5 Bijkomende kosten

De met de financiering verband houdende bijkomende kosten kunnen van toepassing zijn en zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen:

- (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitkosten voor de hypotheekverstrekker;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie voor de levensverzekering;
- aansluitkosten voor telefoon, kabeltelevisie of internet.

4.6 Termijnen tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen termijnen per e-mail. Deze zendt u zo snel mogelijk - voorzien van uw akkoord - naar uw bank of hypotheekverstrekker die dan voor betaling zorg draagt.

Volgens de aannemingsovereenkomst dient u deze binnen 14 dagen te betalen. Daarna bent u rente verschuldigd. De koper dient zelf toe te zien op tijdige betaling van de bouwtermijnen.

5 MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK

5.1 Standaard en individuele wijzigingen

Bij alle door Bouwbedrijf Niersman gerealiseerde woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard koperskeuzen lijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman. Uw verzoeken zullen worden verzameld en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand worden gemeld dat deze om redenen van architectuur en vergunningen niet te realiseren zijn.

5.2 Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen, de eisen van Nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten;
- los leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp of mechanische ventilatie;
- verplaatsen of wijzigen van de thermostaat;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- Het wijzigen van hang en sluitwerk, vensterbanken, dorpels.

5.3 Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

5.4 Sanitair / Tegelwerk / Keuken

Voor wijzigingen en aanpassingen aan het sanitair, tegelwerk en keuken kunt u terecht bij de geselecteerde projectshowrooms, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van kosten uitgevoerd voor de oplevering van uw woning.

6 OPLEVERING

Gedurende het bouwproces krijgt u tussentijds een prognose van de oplevering. Aan deze prognose kunnen geen rechten worden ontleend. Met de verkoop van uw huidige woning kunt u een clausule op laten nemen naar de kopende partij met een marge omtrent de opleveringdatum van uw nieuwe woning en daarmee de definitieve sleuteloverdracht van uw huidige woning. Informatie over de definitieve opleverdatum ontvangt u uiterlijk twee weken voor de oplevering.

6.1 Sleuteloverhandiging

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een van onze medewerkers uw woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van de woning en eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning.

6.2 Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

6.3 Onderhoudsperiode en garanties

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen.

Tijdens de onderhoudsperiode, gedurende drie maanden, gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van de woning en gebruikte materialen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer daarmee geacht aan de verplichtingen te hebben voldaan.

Na afloop van de onderhoudsperiode gaat de garantietermijn in. Gehanteerd wordt de standaard Woningborg Garantie en Waarborgregeling 2021.

De Woningborg garantie geldt niet voor de volgende onderdelen:
- sloopwerk, bouw- en woonrijp maken;
- drainage;
- groenvoorziening;
- parkeerterrein;
- steigers en/of damwanden;
- erfafscheidingen / pergola;
- keuken.

6.4 Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:
- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

6.5 Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

7 BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

7.1 Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen)

De grond, waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 10 cm in 5 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. Wij kunnen daarom niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. U dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

7.2 Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen)

U dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Wij adviseren u met nadruk om rondom de woning en de tuin een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen. Als u verhardingen aanbrengt rondom uw woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Wij adviseren u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 5 cm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur. Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bouwbedrijf Niersman aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

7.3 Overige mededelingen

De bouw wordt uitgevoerd door Bouwbedrijf Niersman, aangesloten bij het Woningborg Garantie- en Waarborgfonds en ingeschreven in het register van deelnemers onder nummer 03336.

Deze technische informatie vormt, samen met de procedure meer- en minderwerk, één geheel met de verkooptekeningen welke gezamenlijk behoren als bijlage bij de aannemingsovereenkomst.

Bouwbedrijf Niersman zal het project uitwerken op de voor haar meest praktische en economische wijze. Daarbij worden uitsluitend de basis verkoop informatie en de later door de koper opgedragen werkzaamheden in acht genomen. Zonder specifieke opdracht daartoe wordt geen rekening gehouden met de door de koper na oplevering voorgenomen wijzigingen en/of aanpassingen aan de woning.

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) wordt bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Een deel van de ruimte mag dan niet worden aangemerkt / verkocht als verblijfsruimte. Bij een aantal woningen is deze methode toegepast en als zodanig verwerkt in de tekeningen van de Omgevingsvergunning. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd.

8 WIJZIGINGEN IN HET PLAN

Deze tekst is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc.
Tevens behoudt Bouwbedrijf Niersman zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar zijn/haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Bouwbedrijf Niersman raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkdagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. De verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in het detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De koper zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieven zijn een “artist impression”, die een goede indruk geven van de woningen en de woonomgeving, maar kunnen afwijken van de uiteindelijke situatie. Zo ook kunnen aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen geen rechten worden ontleend.
De op de verkoopdocumentatie aangegeven binneninrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet inbegrepen in de koopsom.

De wervende verkoop documentatie die is overhandigd of gepubliceerd tijdens de start verkoop is nadrukkelijk geen onderdeel van de koop- of aannemingsovereenkomst. Aan de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Wij adviseren de om de ter hand gestelde contractdocumenten goed door te nemen. Voor inhoudelijke vragen of een nadere toelichting kan contact worden gezocht met de verkopend makelaar.

9 TENSLOTTE

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald en hetwelk contractueel is overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of hetwelk contractueel is overeengekomen, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.