

Thuis in Oostrum- Oost

Technische Omschrijving



2 twee-onder-een-kapwoningen

4 rijwoningen





ALGEMENE INFORMATIE

Het kopen van een eigen huis is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een huis koopt, vinden wij het raadzaam deze technische omschrijving onder uw aandacht te brengen.

Onderstaand treft u benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van de woning. Deze benamingen worden (onder meer) in deze technische omschrijvingen gehanteerd en zijn als volgt:

- 'Koper': jouw positie conform de koopovereenkomst;
- 'Verkoper': de partij die de grond aan u verkoopt;
- 'Verkrijger': jouw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- 'Ondernemer': de partij die de woning voor u bouwt.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De woning wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling (01-07-2021) van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen "Woningborg").

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt verkrijgers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

WONINGBORG: GEEFT U MEER ZEKERHEID

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen verkrijger en ondernemer.



WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Een woning met Woningborg-garantie betekent voor jou onder andere het volgende:

- gaat uw ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- de ondernemer, die overigens bij Woningborg is ingeschreven, is verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg te gebruiken. De hierop gebaseerde aannemingsovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als verkrijger en de ondernemer. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de verkrijger en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen.

In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen. Het Woningborg-certificaat wordt u door Woningborg rechtstreeks toegezonden, nadat de aannemingsovereenkomst door u en de ondernemer is ondertekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.



WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Zo vallen onder meer de hieronder genoemde onderdelen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

- de door de ondernemer eventueel aan te brengen erfafscheidingen;
- de bodembron behorend bij een eventueel toegepaste warmtepompinstallatie.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

UITVOERINGSDUUR

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

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

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst (artikel 11 lid 1).

NUTSVOORZIENINGEN

Elke woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering, en wordt tevens voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data en/of tv/telefoon.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, tv en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

TEKENINGEN

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten, keukenopstelling en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is omschreven.

MAATVOERING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voor- behouden.

SITUATIESCHETS

De bij de woningen aangegeven cijfers betreffen de bouwnummers. Deze bouwnummers worden in deze technische omschrijving en tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze verkoopdocumentatie anders staat vermeld.

**BEHANGKLAAR**

De niet betegelde binnenwanden (inclusief knieschotten) van de woningen worden behangklaar opgeleverd, behoudens de volgende wanden:

- de wandgedeelte achter het aanrecht (standaard keuken opstelling). Deze worden niet nader afgewerkt;
- de wanden van de meterkast. Deze worden niet nader afgewerkt;
- indien de technische apparatuur niet in een technische ruimte komt, worden de wanden rond deze apparatuur niet afgewerkt;
- de wanden achter de verdeler worden niet afgewerkt;
- de wanden van de tuinbergingen. Deze worden niet nader afgewerkt.

Behangklaar houdt in dat er wordt voldaan aan de eisen uit groep 3 van 'oppervlaktebeoordelingcriteria stukaduurs binnen' van het Bedrijfschap Afbouw.

Groep 3 betekent het onderstaande:

- glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk. Dit kan door de koper bijvoorbeeld worden voorzien van een dikker behang of sierpleister met een korrel dikte vanaf 2,5 mm. Deze afwerking niet is niet geschikt om te sausen;
- plaatselijke oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan;
- kleurverschillen zijn toegestaan;
- er worden geen eisen gesteld aan de vlakheidstolerantie en vlakheid van profielen. Het oppervlak van de ondergrond wordt gevolgd.



AANKOOPPROCEDURE

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot het laten bouwen van de woning.

Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de (bouw-)rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen, tot aan de transportdatum, alsmede de rente over de grondkosten.

VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

PRIJSWIJZIGINGEN

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief opties respectievelijk meer- en/of minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- voorbereidende kosten en werkzaamheden waaronder onder andere:
 - architectenhonorarium;
 - constructeur-/adviseurshonorarium;
 - notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
 - makelaarscourtage;
 - leges;
 - de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
 - de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/of entreegelden van eventueel data, TV en telefoon).
- bouwkosten;
- kosten Woningborg.;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;



De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grondkosten, over de voorbereidende kosten en werkzaamheden, en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg.

De koop- en aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvangt u bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze betreffende (reeds vervallen) bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota van de ondernemer. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

SUBSIDIES

Eventuele beschikbare (overheids)subsidie(s) op bijvoorbeeld bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door de verkoper dan wel de ondernemer aangevraagd en komen volledig ten gunste van de verkoper dan wel de ondernemer. Deze subsidies zijn verdisconteerd in de koopsom/aanneemsom. Het is de verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van de verkrijger.

SCHOONMAKEN

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer heeft een collectieve bankgarantie gesteld, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens woning. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'Woningborg proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.



OPTIES RESPECTIEVELIJK MEER- EN/OF MINDERWERK

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot wijzigingen c.q. aanpassingen conform de optielijsten. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Van het meer- en/of minderwerk zal 25% worden gedeclareerd bij opdracht en het restant bij gereedkomen hiervan. Het meer- en/of minderwerk moet in zijn geheel voldaan zijn vóór de oplevering van de woning. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

OPTIELIJSTEN - WONING OP MAAT

Zoveel mensen, zoveel wensen. Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw woning uit te breiden of te wijzigen conform de optielijsten. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in optielijsten, waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen.

De kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouw.

Voorafgaand aan de koop kunt u op de optielijsten zien welke mogelijkheden er zijn om de woning aan uw wensen aan te (laten) passen. Doordat deze opties al geprijsd zijn, heeft u nog voor de aankoop inzicht in de totale prijs van uw droomwoning op maat.

SANITAIR EN TEGELS

Wij wijzen u erop dat de woning, ongeacht wijzigingen, ten alle tijden wordt voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), wordt gebruik gemaakt van Uw Huis Uw Woning en Wijzen tegels uit Nederweert.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering en dergelijk, worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van eerdergenoemd bedrijf.

KEUKEN

De woning is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wataansluitpunten, afvoer riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht conform aantal en positie zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Ter plaatse van de op de verkooptekening(en) aangegeven indicatieve keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van uw woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan het uiterlijk van de woning zijn niet mogelijk, m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de optielijsten.
- Indien u uw woning gekocht heeft na de sluitingsdata als vermeld in de "meer- en minderwerklijst", behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijsten, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle opties respectievelijk meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.



BESCHRIJVING VAN HET WERK

Indien in deze technische omschrijving over bouwnummers wordt gesproken, worden daarmee alleen die betreffende bouwnummers bedoeld.

Het werk betreft totaal 32 koopwoningen waar deze 6 woningen met de volgende bouwnummers en typen onderdeel van zijn:

BOUWNUMMER	TYPE
18	Rijwoning L, hoek
19	Rijwoning L, tussen
20	Rijwoning L, tussen T
21	Rijwoning L, hoek
22	2- kap XL
23	2- kap XL dwarskap

BIJNA ENERGIE NEUTRALE GEBOUWEN

Sinds januari 2021 dient een woning te voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Hiermee kan de mate van energieprestatie van een woning of woongebouw aangeduid worden. Dit gebeurt aan de hand van 3 individuele indicatoren, BENG 1: De energiebehoefte voor verwarmen en koelen, BENG 2: primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren, BENG 3: Het aandeel hernieuwbare energie van BENG 2.

KLIMAATADAPTIEVE EN BIODIVERSE MAATREGELEN

Bij de verkoop van onze nieuwbouwwoningen streven wij ernaar om kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige woningen aan te bieden. Hendriks zet zich in om, waar mogelijk, klimaatadaptieve en biodiverse maatregelen te integreren in onze nieuwbouwprojecten. Deze maatregelen zijn bedoeld om uw woonomgeving duurzamer, leefbaarder en beter bestand tegen de effecten van klimaatverandering te maken.

Hoewel onze ambitie is om deze maatregelen zoveel mogelijk toe te passen, is de exacte locatie en de mate waarin deze maatregelen bij uw specifieke woning van toepassing zijn, op dit moment nog niet bekend. Zodra er meer duidelijkheid is over de specifieke invulling van deze klimaatadaptieve en biodiverse voorzieningen voor uw woning, zullen wij dit vroegtijdig met u afstemmen.

PEIL VAN DE WONING

1. Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van de woning.
2. Het peil wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.

GRONDWERK

1. Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels e.d. wordt het nodige grondwerk verricht.
2. Onder de bestratingen in de achterpaden wordt een zandbed aangebracht.
3. Het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt met ter plaatse aanwezige grond geëgaliseerd. De bovenste circa 300 mm wordt vrij van obstakels opgeleverd.
4. Ter plaatse van de erfgronden wordt, indien nodig, een talud en/of grondkering aangebracht om de hoogteverschillen met de aangrenzende percelen op te vangen.



RIOLERINGSWERK

1. De riolering voor het afvalwater wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente.
2. Het rioleringsstelsel, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
3. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.

AFVOER VAN HEMELWATER

Het waterhuishoudkundig ontwerp van dit plan is gebaseerd op het ondergronds afvoeren van het regenwater door middel van het rioolstelsel. Veel regenwater gaat bij traditionele systemen van het dak via de regenpijp het riool in. Het wordt daar vermengd met het afvalwater van bijvoorbeeld de douche en het toilet en vervolgt zijn weg naar de rioolwaterzuivering waar het gezuiverd wordt. Regenwater is relatief schoon en hoeft eigenlijk niet gezuiverd te worden. Daarom wordt in dit plan het regenwater afkomstig van daken conform de gemeentelijke eisen zo veel mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied. En wordt het niet afgevoerd via het riool naar de rioolwaterzuivering zoals bij traditionele systemen. Infiltreren betekent dat het water wegzakt in de bodem.

Bij de woningen zal het water van de woning en het water van de straat wordt ingezameld en afgevoerd naar de waterbergingen in het plan. Als deze waterbergingen in extreme situaties vol zitten zal het overtollige water via een overstortvoorziening uitstromen op straat.

Voor u als (toekomstige) bewoner is het goed om u te realiseren dat al het straat- en dakwater dus niet meer wordt gezuiverd op de traditionele manier. Hierdoor dient u er zelf op toe te zien dat zo weinig mogelijk verontreinigende stoffen als oliën, brandstofresten of reinigingsmiddelen op straat en dus in de bodem terecht komen.

Het regenwater dat valt op het dak van uw tuinberging en het pad achter uw huis leiden we via ondergrondse leidingen naar openbaar terrein. De toekomstige bewoners die een achterpad achter de woningen hebben zijn eigenaar van deze achterpaden.

Zo min mogelijk verharding

We adviseren u om in uw tuin zo min mogelijk verharding (tegels, beton en klinkers) aan te leggen. Zonder verharding kan het water namelijk beter wegzakken in de bodem. Ook bomen en planten zorgen ervoor dat water uit de tuin beter wordt opgenomen.

Zelf verantwoordelijk

Als toekomstige bewoner bent u zelf verantwoordelijk voor maatregelen om water goed af te voeren uit uw tuin.

BESTRATING

1. De gemeenschappelijke achterpaden op eigen terrein worden uitgevoerd in grijze betontegels.
2. Overige bestratingen op eigen terrein zijn niet voorzien.

ERFAFSCHIEDINGEN

1. De hoekpunten van het perceel worden 'voor zover hier geen erfafscheiding wordt aangebracht' aangegeven d.m.v. (houten) paaltjes.
2. De volgende erfafscheidingen worden conform de op tekening aangegeven positie in het plan aangebracht:
 - Haag, hoogte circa 0,6 m1;
 - Haag, hoogte circa 1,8 m1;
 - De aanplant van de haag en/of begroeiing zal seizoensgebonden plaatsvinden.



HOUTEN BUITENBERGING

1. De houten buitenberging wordt uitgevoerd in houten regelwerk met houten delen.
2. Het buitenkozijn van de buitenberging wordt uitgevoerd in hardhout en er wordt een aluminium hoeklijn als dorpel toegepast.
3. De buitenberging wordt voorzien een houten deur met glasvulling.
4. De vloer wordt uitgevoerd met een prefab betonvloer.
5. Het platte dak wordt afgewerkt als dakbeschot en bestaat uit een balklaag onbehandeld in het zicht met daarop plaatmateriaal met een bitumineuze dakbedekking.
6. De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt uitgevoerd in een kunststof.
7. Op de houten buitenbergingen wordt een aansluitpunt zonder schakelaar (met constante stroom) voor een door de bewoner zelf aan te brengen verlichtingsarmatuur aangebracht.
8. De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

FUNDERING

1. De woning wordt gefundeerd conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

VLOEREN

1. De vrijdragende begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeenvloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie bedraagt minimaal ca. 3,7 m² K/W.
2. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeenvloer. De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (plafondzijde) blijven zichtbaar.
3. Alle vloeren, m.u.v. de ruimten met vloertegels, achter de knieschotten en de vloer van de buitenberging, worden afgewerkt met een dekvloer.

BUITEN- EN BINNENMUREN

BUITENMUREN

1. Het gevelmetselwerk van de woning wordt uitgevoerd met baksteen in wild verband; kleur en type conform de kleur- en materiaalstaat.
2. Daar waar op de tekeningen staat aangegeven wordt het gevelmetselwerk plaatselijk geverfd ('witte vlakken'), kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
3. Bij het toepassen van baksteen wordt het schoonmetselwerk van de buitengevels 'doorgestrekten'.
4. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
5. Alle buitenspouwmuren van de woning en garage worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuren bedraagt ca. 4,7 m² K/W.
6. Het gevelmetselwerk en de binnenspouwbladen worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

BINNENMUREN

1. De constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
2. De woningscheidende wanden wordt uitgevoerd als een ankerloze kalkzandsteen spouwmuur.
3. De lichte scheidingswanden worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in elementen van cellenbeton.

LATEIEN/RAAMDORPELS/GEVELBANDEN ETC.

1. Metselwerk boven de gevelkozijnen wordt aan de buitenzijde, daar waar nodig, ondersteund door een stalen latei (volgens opgave constructeur). Aan de binnenzijde worden, daar waar nodig, betonnen lateien toegepast.
2. De raamdorpels ter plaatse van de metselwerk borstweringen onder de gevelkozijnen in het buitenspouwblad, worden uitgevoerd in prefabbeton.

WARMTEPOMP

1. Positie buiten unit van de warmtepomp is indicatief aangegeven op de tekening, het is mogelijk dat er ten behoeve van de warmtepomp leidingen in het zicht komen.



TRAPPEN EN AFTIMMERINGEN

TRAPPEN

1. De trap op de begane grond wordt samengesteld uit vurenhout en uitgevoerd als dichte trap. De stootborden worden uitgevoerd in plaatmateriaal.
2. De trap op de eerste en tweede verdieping wordt samengesteld uit vurenhout en uitgevoerd als open trap.
3. Langs de open zijde van het trapgat wordt een vurenhouten traphek geplaatst en aan de muurzijde van de trap wordt een hardhouten leuning aangebracht. E.e.a. volgens tekening.

AFTIMMERINGEN

LEIDINGKOKERS

1. Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden, indien van toepassing, leidingkokers aangebracht.
2. Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden indien nodig in de traphoek zogenaamde lepe hoeken aangebracht.
3. De onder punt 1 en 2 genoemde leidingkokers en lepe hoeken kunnen indien nodig, als gevolg van de technische uitwerking, in afwijking van de tekeningen toegevoegd worden.
4. Op de zolder, de berging en in de meterkast, worden, daar waar van toepassing, geen leidingkokers aangebracht en komt het leidingwerk in het zicht.

DAKCONSTRUCTIES

HELLEND DAKCONSTRUCTIE

1. Het hellend dak wordt uitgevoerd met een geïsoleerde prefab dakconstructie ondersteund door knieschotten e.d. conform de berekeningen van de constructeur. De knieschotten zijn onderdeel van de draagconstructie van de kap en mogen derhalve niet verwijderd worden. De dakelementen worden afgewerkt met keramische dakpannen. De Rc-waarde van deze dakconstructie bedraagt minimaal ca. 6,3 m² K/W.
2. Daar waar volgens tekening een dak- en/of gootoverstek wordt toegepast, wordt deze afgewerkt met aluminium zetwerk.
3. Daar waar volgens tekening een topgevel of woningscheidende wand wordt doorgezet tot boven de dakconstructie dan worden deze afgewerkt met een aluminium muurafdekker.

PLAT DAKCONSTRUCTIE

1. De overige platte daken worden uitgevoerd met een betonnen systeemvloer en voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van deze dakconstructie bedraagt minimaal ca. 6,3 m² K/W.

ALGEMEEN

1. In/op de dakvlakken en eventueel via gevels worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en de rioolbeluchting.
2. De posities van de dak- en geveldoorvoeren zijn indicatief. Ten behoeve van de optimalisatie van de installaties kan het voorkomen dat deze doorvoeren op een andere positie gesitueerd worden. Het leidingverloop (inclusief benodigde verslepingen via diverse ruimten) vanaf de binneninstallatie naar de dakdoorvoeren wordt volgens de voorschriften uitgevoerd.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

BUITENKOZIJNEN

1. De buitenkozijnen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in hardhout.
2. De buitendeurkozijnen worden voorzien van kunststeen onderdorpels.



BUITENDEUREN

1. De op tekening aangegeven draaideuren worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening.
2. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur met glasopening(en), model volgens tekening.
3. De berging/garage wordt voorzien van een verzinkt stalen in kleur gemoffelde kanteldeur (in ongeïsoleerde uitvoering) met een metalen aanslagdorpel.

BUITENRAMEN

1. De op tekening aangegeven ramen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten ramen met glasopening.
2. Het raam in de badkamer (daar waar van toepassing), wordt uitgevoerd in kiep-/draai uitvoering, waarbij de draaistand in de basis is vergrendeld met een sleutel.

BINNENDEURKOZIJNEN/BINNENDEUREN

1. De verdiepingshoge binnendeurkozijnen van de woning worden uitgevoerd in gecoate stalen kozijnen, kleur wit.
2. De verdiepingshoge binnendeuren in de woning worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur wit.
3. Alle binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening.
4. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatievoorzieningen. Deze deur is vastgesteld om aan de eisen van de nutspartijen te voldoen.

VENSTERBANKEN

1. Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen met gemetselde borstweringen aan de binnenzijde witte vensterbanken van kunststeen aangebracht.
2. De neggen onder het kozijn in de badkamer, indien van toepassing, wordt mee betegeld in het wandtegelsysteem, hier wordt geen vensterbank geplaatst.

HANG- EN SLUITWERK

1. De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van deugdelijk, hang- en sluitwerk. Sloten van de buitendeuren van woning en buitenberging worden voorzien van gelijk sluitende cilinders, zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning (exclusief berging/garage kanteldeur).
2. In de entreedeur wordt een briefplaat opgenomen.
3. Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot.

BEGLAZING

1. De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning worden voor zover niet anders omschreven voorzien van blank HR++ isolatieglas.
2. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Indien u dit wenst, biedt de ondernemer u die mogelijkheid via de optielijst.
3. Daar waar op tekening is aangegeven wordt zonwerende beglazing toegepast. Het is mogelijk dat de zonwerende beglazing in kleur afwijkt van de overige beglazing.

METAALWERK

1. Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, e.e.a. volgens opgave van de constructeur.



DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

1. De hellende daken worden voorzien van fraaie aluminium bakgoten.
2. De hemelwaterafvoeren worden aan de voor- en zijgevel uitgevoerd in aluminium en aan de achterzijde uitgevoerd in kunststof.
3. De hemelwaterafvoeren worden ter hoogte van 0,5 m1+mv voorzien van een bladvanger.

SCHILDERWERK

1. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren wordt voor zover niet anders omschreven, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, in gelijke kleur dekkend geschilderd.
2. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd.
3. Schilderwerk bij dichte trap: De houten trap, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden, stootborden en traponderzijde. Deze worden gegrond. De onderzijde van de trap is nog voorzien van schroef- en nietgaten dit dient u als koper zelf dicht te maken.
4. Schilderwerk bij open trap: De houten trap, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden. Deze worden gegrond.
5. De hardhouten muurleuning worden transparant geschilderd.
6. Op de zolderverdieping wordt voor zover niet anders omschreven geen schilderwerk toegepast.

TEGELWERK

WANDTEGELS

1. De wandtegels worden geleverd in de afmeting 200x250 mm. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20, = per m² (incl. B.T.W.).

VLOERTEGELS

1. De vloertegels worden geleverd in de afmeting 300x300 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 26, = per m² (incl. B.T.W.).
2. Ter plaatse van de douche worden tegels geleverd met een afmeting van 150x150 mm, de verrekenpost van deze tegels is overeenkomstig de overige vloertegels.

TEGELVOEGWERK

1. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met voegmortel zoveel mogelijk in de kleur van de wandtegels.

DORPELS

1. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststeen.
2. De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststof. Vanwege installatieleidingwerk in de badkamer dien je rekening te houden met een hoogteverschil tussen de (bovenkant van de) tegelvloer in de badkamer en de (bovenkant van de) afwerkvloer van de aangrenzende ruimte(n).
3. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

**KASTEN EN KEUKENMEUBELN**

De woning wordt geleverd zonder keukeninrichting. Wataansluitingen, afvoer riolering, elektravoorzieningen en afzuigpunten t.b.v. de mechanische ventilatie worden volgens tekening aangebracht.

Er is de mogelijkheid om (voor een, door ondernemer te bepalen, nader te bepalen sluitingsdatum) correcte en duidelijke tekeningen te overleggen, op basis waarvan het leidingwerk aangepast kan worden naar de door u gewenste situatie. De ondernemer zal voor verplaatsingen en extra aansluitpunten kosten in rekening brengen. De ondernemer geeft de richtlijnen voor de tekeningen aan en behoudt zich het recht voor om onduidelijke tekeningen en tekeningen na sluitingsdatum niet in behandeling te nemen. Indien u de keuken aanschaft bij de door de ondernemer aan te wijzen leverancier, zullen de verplaatsingskosten van de in de basis aanwezig zijnde keukenaansluitpunten niet door de ondernemer in rekening gebracht worden. Plaatsing van de door u gekochte keuken, geschiedt ten alle tijden na oplevering van de woning.

In de woning wordt géén voorziening aangebracht voor een afzuigkap met afvoer naar buiten.

Keukencentrum Berkers is aangewezen als projectleverancier. Bezoek van showrooms is mogelijk op afspraak. Keukencentrum Berkers heeft showrooms in Deurne, 's Hertogenbosch en Nuland.



INSTALLATIES

SANITAIR

De ruimten worden uitgevoerd met sanitair zoals hieronder omschreven.
Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt.

TOILET;

Closetcombinatie

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetrolhouder chroom, fabricaat Baderie;
- closetzitting met deksel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit.

Fonteincombinatie

- keramisch fontein fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit
- verchromde fonteinkraan, fabricaat Baderie;
- universele plugbekersifon met muurbuis.

BADKAMER;

Closetcombinatie

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit;
- closetrolhouder chroom, fabricaat Baderie.

Wastafelcombinatie

- wastafel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit
- spiegel, afmeting 800x600 mm;
- eenhendel wastafelkraan, fabricaat HansGrohe;
- verchromde bekensifon met muurbuis aansluiting.

Douchecombinatie

- douchethermostaat, fabricaat HansGrohe;
- glijstangcombinatie, fabricaat HansGrohe;
- kunststof doucheput met RVS rooster 15x15 cm, fabricaat Dyka

Elektrische radiator

- elektrische designradiator, kleur wit.

Sanitair en tegels

Wij willen u attenderen dat de woning, ongeacht wijzigingen, te allen tijde compleet opgeleverd wordt, dus voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen derhalve niet vervallen.

WATERLEIDINGEN

KOUDWATERLEIDING

1. De koudwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis (aluminium inlage) met de benodigde hulpstukken.
2. Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven vaatwasser in de keuken (afgedopt) indien gekozen door koper;
 - de spoelinrichting van de closets;
 - de fonteincombinatie in het toilet van de begane grond;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - de wasmachineaansluiting incl. standaard wasmachine kraan;
 - het boilervat behorende bij de warmtepompinstallatie.
3. De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom inbegrepen.



WARMWATERINSTALLATIE

1. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtepomp met een voorraadvat van ca. 180 liter. De positie en afmeting van de warmtepomp met boilervat is slechts indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin de warmtepomp met boilervat zijn opgenomen dient nog definitief ingedeeld te worden.
2. Vanaf de boiler worden de warmwaterleidingen gelegd naar de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - de leidingen worden voorzien met de benodigde hulpstukken.
3. De aanleg- en aansluitkosten van de warmwaterinstallatie zijn in de koopsom inbegrepen.

Hoeveel warm water gebruikt één persoon per dag?

Hieronder een voorbeeld van het warm water verbruik van één persoon. De genoemde situaties zijn gemiddelden. Uiteraard wordt dit sterk bepaald door de douchetijd en douchekop (aantal liters per minuut).

- Gebruik van een bad: 120 liter
- Gebruik van een douche: 72 liter (9 liter per minuut, douchetijd 8 minuten)
- Wassen aan wastafel: 4 liter
- Afwassen met de hand: 4 liter

Voorbeeld 1: een gezin met 3 personen zonder ligbad. Er wordt dan dagelijks 3x gedouched en circa 6x handen gewassen en 1x met de hand afgewassen. Dat betekent ca. 216 liter voor douchen en 24 liter voor handen wassen en 4 liter voor afwassen. Dat betekent 244 liter water op gebruikstemperatuur. Wanneer dit door 1,6 gedeeld wordt, komt men uit op ca. 169 liter van hoge temperatuur.

Voorbeeld 2: een gezin met 3 personen met ligbad. Er wordt dan dagelijks 2x gedouched, 1x in bad en circa 6x handen gewassen. Dat betekent ca. 144 liter voor douchen, 114 liter voor een bad, 24 liter voor handen wassen en 4 liter voor afwassen. Dat betekent 286 liter water op gebruikstemperatuur. Wanneer dit door 1,6 gedeeld wordt, komt men uit op ca. 189 liter van hoge temperatuur.

In deze voorbeelden gaan we er vanuit dat de douchebeurten achter elkaar plaatsvinden. Wanneer de douchebeurten verspreid plaatsvinden, volstaat de boiler van 230 l.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. De uitvoering van de elektrische installatie voldoet aan de eisen die worden gesteld in het normblad NEN 1010:2015+C2:2016.
2. De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen.
3. Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars aangebracht op een hoogte van ca. 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
4. De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 1350 mm + vloerpeil aangebracht (alleen bij plateau van toepassing).
5. De wandcontactdozen in de woonkamer/keuken, in de slaapkamers en zolder worden, zover niet anders omschreven, aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm + vloerpeil (mits niet gecombineerd met een schakelaar dan wel ten behoeve van installatie).
6. De wandcontactdozen en eventueel schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van ca. 1250 mm + vloerpeil.
7. De wandcontactdoos ter plaatse van de opstelplaats van de koelkast wordt aangebracht op een hoogte van ca. 650 mm + vloerpeil.
8. De wandcontactdoos ter plaatse van de afzuigkap wordt aangebracht op een hoogte van ca. 2350 mm + vloerpeil.
9. De perilex 2-fasen aansluiting t.b.v. elektrisch koken wordt aangebracht op een hoogte van ca. 650 mm + vloerpeil.
10. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als kunststof inbouwmodel, kleur wit verticaal geplaatst.



Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) op de meterkast, de zolder en in de buitenberging, deze worden uitgevoerd als opbouwmodel. Schakelmateriaal en wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) ter plaatse van de traphekken worden ook uitgevoerd als opbouwmodel.

11. De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is wit.
12. In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.
13. De woning wordt voorzien van een belinstallatie.
14. Het elektra wordt uitgevoerd als Busch-Jaeger Balance SI.
15. De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom inbegrepen.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

1. De woning wordt voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data, tv of telefoon en worden aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
2. De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door u zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VENTILATIE

1. De keuken, de badkamer, het toilet en de opstelplaats voor de wasmachine worden middels ventilatiekanalen aangesloten op de mechanische ventilatie-unit. Deze unit voert mechanisch de lucht af. De hoofdbediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst in de woonkamer. Extra bediening is aanwezig in de badkamer. In de automatische stand regelt het ventilatiesysteem op basis van CO₂ meting de luchtkwaliteit in slaapkamer 1. Dit gebeurt op een zo energiezuinig mogelijke manier, door enkel vervuilde lucht af te voeren wanneer dat nodig is. Ook is het mogelijk (bijvoorbeeld tijdens vakantieperiode) het ventilatiesysteem handmatig te bedienen. Het systeem blijft dan in de ingestelde stand (bijvoorbeeld de afwezigheidsstand) ventileren. De aanvoer van de ventilatie geschiedt op natuurlijke wijze via zelfregulerende ventilatieroosters of zelfregulerende suskasten. De plaatsing van het aantal roosters wordt bepaald op basis van de ventilatieberekening.
2. Ter plaatse van de opstelplaats van de mechanische ventilatie-unit komen de benodigde leidingen t.b.v. het ventilatiesysteem in het zicht. Plaats en afmeting zijn volgens de berekening en tekeningen van de installateur.
3. De berging/garage wordt op natuurlijke wijze geventileerd. Voor de buitenberging worden hier ventilatierooster in de gevel aangebracht.

VERWARMINGSINSTALLATIE

1. De elektrische combi-warmtepomp met buitenlucht als bron is voorzien van de benodigde regel- en beveiligingsapparatuur, plaats en afmeting volgens berekening en tekeningen installateur.
2. Ter plaatse van de opstelplaats van de binnen en buiten unit van luchtwaterwarmtepomp komen de benodigde leidingen in het zicht. Bij de bouwnummers 18 t/m 21 wordt een Unimount Indak systeem geplaatst in het hellende dak. Bij de bouwnummers 22 en 23, wordt de luchtwaterwarmtepomp op het platte dak geplaatst. De binnen unit met warmtewaterboiler komt op zolder.
3. De woning wordt uitgerust met een individuele centrale verwarmingsinstallatie met een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem (LTV-systeem). Dit systeem is het hoofdverwarmingssysteem. Het vloerverwarmingssysteem is gemonteerd in de dekvloer. Er worden geen radiatoren in de woning geplaatst met uitzondering van de badkamer.
4. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator bijgeplaatst. De positie en afmeting van de op tekening aangegeven radiatoren zijn slechts indicatief.



5. De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen, tot een buitentemperatuur van -10°C en een wind snelheid van 8 mtr/seconde, bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. E.e.a. conform de voorwaarden van Woningborg.
- | | |
|--|----------------------|
| - verblijfsgebied | 22°C |
| - verblijfsruimten | 22°C |
| - verkeersruimten | 18°C |
| - zolder in open verbinding met verkeersruimte | 18°C |
| - toiletruimte | 18°C |
| - douche- en/of badruimte | 22°C |
| - berging | 15°C |
6. De temperatuurregeling van de woning geschiedt vanuit de woonkamer door middel van een kamerthermostaat. In de slaapkamers worden thermostaten geplaatst ten behoeve van ruimteregeling. De ruimteregeling van de badkamer wordt geregeld in de aangrenzende slaapkamer. De ruimteregeling van de zolder met vaste trap wordt geregeld in een van de slaapkamers.
7. Bij ruimtetemperatuur hoger dan de ingestelde temperatuur sluit de afsluiter op de verdeler, waardoor er minder tot geen warm water komt. Wanneer de temperatuur te laag is gaat de afsluiter weer open.
8. De mogelijke vloerafwerkingen kunnen aangebracht worden nadat de vloeren voldoende uitgewasemd zijn. Nadat u de vloerafwerking heeft aangebracht begint u geleidelijk met opwarmen van het verwarmingssysteem. De volgende vloerafwerkingen zijn geschikt, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan zoals speciale lijmen, bepaalde vochtigheden e.d.: natuursteen, plavuizen, tapijt, parket, laminaat, linoleum. Overleg **altijd** met de leverancier van uw vloerafwerking of deze geschikt is in combinatie met de lage temperatuur vloerverwarming.
9. Kenmerken LTV-systeem:
- Het is onzichtbaar gemonteerd in de dekvloer en geeft warmte af via de vloer.
 - Het heeft geen zin om nachtverlagingen toe te passen. Het is gunstiger om de vloeren op temperatuur te houden (advies Woningborg). Dit komt zowel de behaaglijkheid als het energieverbruik in de woning ten goede. Een LTV-systeem functioneert door middel van lage watertemperaturen (lager dan 55 graden Celsius) met een evenredig gunstig energieverbruik.
 - Warmte wordt gelijkmatig via de vloer naar de ruimtes verdeeld.
 - Door de afwezigheid van een forceerde luchtstroom vindt er minder stofcirculatie plaats.
 - Er zijn geen radiatoren waardoor optimale benutting van vloer- en wandoppervlakken voor inrichting mogelijk is.
 - Op iedere verdieping wordt een verdeler toegepast ten behoeven van vloerverwarmingen. Locatie volgens tekening.

PHOTOVOLTAÏSCHE PANELEN

1. De woning wordt voorzien van fotovoltaïsche panelen. PV-panelen zetten zonlicht om in elektriciteit. Via een centrale omvormer worden de pv-panelen gekoppeld aan de elektrische installatie van de woning. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de zogenaamde 'BENG-berekening' en wordt nader bepaald.
2. De hoeveelheid elektriciteit die door de pv-panelen wordt opgewekt is afhankelijk van de ligging van de panelen en de weersomstandigheden. De positie en aantallen van de pv-panelen staat indicatief aangegeven op tekening.
3. De elektriciteit die door de pv-panelen wordt opgewekt, gebruikt u in eerste instantie zelf. Indien de opbrengst van de pv-panelen hoger is dan het gebruik, wordt de elektriciteit terug geleverd aan het energiebedrijf. Hetgeen wat wordt terug geleverd wordt in principe verrekend op uw energierekening. Deze verrekening wordt 'salderen' genoemd. Het eventueel salderen evenals de maximaal te salderen hoeveelheid elektriciteit is aan wettelijke regels verbonden en valt zodoende buiten de verantwoordelijkheid van de ondernemer.



AFWERKING PER VERTREK

ENTREE

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld, en behang klaar.
Plafond: Structuurspuitwerk.

TOILET

Vloer: Vloertegels.
Wanden: Wandtegels tot ca. 1200 mm + vloer. Boven tegelwerk structuurspuitwerk.
Plafond: Structuurspuitwerk.

WOONKAMER

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld, en behangklaar.
Plafond: Structuurspuitwerk.

KEUKEN

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld, en behangklaar.
Plafond: Structuurspuitwerk.

OVERLOOP

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld, en behangklaar.
Plafond: Structuurspuitwerk.

BADKAMER

Vloer: Vloertegels.
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond.
Plafond: Structuurspuitwerk.

SLAAPKAMERS

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld, en behangklaar.
Plafond: Structuurspuitwerk.

ZOLDER

Vloer: Dekvloer (achter knieschotten geen dekvloer).
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld en behangklaar. Knieschotten met beplating, verder onbehandeld.
Plafond: Dakplaten (kleur groen of bruin) inclusief eventuele draagconstructie onbehandeld in het zicht.

BERGING/GARAGE

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld.
Plafond: Betonnen platdakvloer onbehandeld in het zicht.

BERGING

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld.
Plafond: Structuurspuitwerk.

BUITENBERGING

Vloer: Prefab betonvloer.
Wanden: Houten regelwerk onbehandeld in het zicht.
Plafond: Dakbeschoot en balken onbehandeld in het zicht.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

DAK

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Dakbedekking	EPDM/bitumen	Zwart
Dakdoorvoeren	Kunststof	Antraciet
Bakgoten	Aluminium	RAL 9010
Mastgoten achter	Kunststof	Naturel
Mastgoten voor	Zink	Naturel
Makelaars	Aluminium	RAL 9010
Voorzijde dakkapel		RAL 9010
Zijwangen dakkapel		RAL 7016
Daktrim	Aluminium	Naturel
Afdekkers muurdam	Aluminium	RAL 9006
Boeidelen overstekken	Aluminium	RAL 9010
PV-panelen	Op-dak systeem	Zwart

GEVEL

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Metselwerk wit	Baksteen, waalformaat	RAL 9010
Metselwerk oranjebruin	Baksteen, waalformaat	6N120
Metselwerk rood genuanceerd	Baksteen, waalformaat	6N121
Voegwerk	Doorgestreken	Grijs
Spekbanden	Prefab beton	Naturel
Hemelwaterafvoeren achter	Kunststof	Naturel
Hemelwaterafvoeren voor	Zink	Naturel

GEVELOPENINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Kozijnen en ramen	Hout	RAL 9010
Lateien	Staal	RAL 7016
Voordeuren	Hout	RAL 7016
Buitendeuren	Hout	RAL 7016
Garagedeuren	Staal	RAL 7016
Waterslagen/raamdorpels	Beton	Naturel
Dorpels bij deuren	Kunststeen	Antraciet
Hekwerken Frans balkon	Metaal	RAL 7016
Ventilatieroosters	Aluminium/kunststof	RAL 7022

BUITENBERGING

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Wanden	Houten delen	Naturel
Kozijnen/deuren	Hout	Antraciet (RAL 7016)
Daktrim	Aluminium	Naturel

Bovengenoemde kleuren betreft de kleurstelling van onderdelen voor zover ze volgens verkooptekening van toepassing zijn.

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.



BIJZONDERHEDEN

BOUWBESLUIT

Bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit dat tijdens het tijdstip van de indiening van bouwvergunningsaanvraag van toepassing was. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt.

Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

- Entree	verkeersruimte
- Toilet	toiletruimte
- Meterkast	meterruimte
- Woonkamer	verblijfsruimte
- Keuken	verblijfsruimte
- Overloop	verkeersruimte
- Slaapkamer	verblijfsruimte
- Badkamer	badruimte
- Zolder	onbenoemde ruimte
- Berging	overige gebruiksfunctie
- Berging/garage	overige gebruiksfunctie
- Buitenberging	overige gebruiksfunctie

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding van de basiswoning is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode) is. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt voor de daglicht- en ventilatieberekening.

Wij attenderen u op het volgende:

- De vanuit het Bouwbesluit verplichte overdekte opstelplaats voor fietsen bevindt zich (bij aanwezigheid van een buitenberging) in de buitenberging.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem is het verboden in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voor komen. Dit kan betekenen dat de hoogte van uw tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van de erfgrenzen middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat uw tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- U dient rekening te houden met een, in ongunstige situatie (afhankelijk van onder meer de oriëntatie), verhoging van de onderhoudsfrequentie van de houten bouwdelen (in de gevel) welke zijn afgewerkt in donkere kleur.
- Indien in de lijst van "afwerking per vertrek" als wandafwerking "vlak afgewerkt verder onbehandeld" staat omschreven betekent dit nog wel dat deze wanden een vlakheidsbehandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk e.d.



SLOTBEPALING

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze verkoopdocumentatie echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De eventueel door het bouwbedrijf aan te brengen erfafscheiding en groenvoorziening zoals eerder omschreven en voorzieningen buiten de woning waaronder de tuin en eventuele bestrating in het achterpad valt buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in de verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter per gaan van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.



COLOFON

ONTWIKKELING & REALISATIE

Hendriks Bouw en Ontwikkeling B.V.
Kanaalstraat 12
5347 KM Oss
T: 0412 66 94 44
E: info@hb-oss.nl



INFORMATIE EN VERKOOP

Peelrand Nieuwbouw
Paterslaan 2
5801 AS Venray
T: 0478 56 88 46
E: info@peelrand.com

