

SpaarneBuiten

Algemene Verkoopinformatie en Technische Omschrijving



SPAARNEBUITEN
HEERLIJK HOLLANDS WONEN

6 geschakelde villa's

**Bouwnummers:
901 t/m 906**

INHOUDSOPGAVE

Algemene Verkoopinformatie	3
Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties.....	3
Eigendomsoverdracht.....	3
Start bouw	4
Oplevering/sleuteloverdracht	4
Verzekering.....	5
Meer- en/of minderwerk.....	5
Opleveringsplanning.....	5
Bezoek aan de bouwplaats.....	5
Maatvoering en materiaalkeuze	6
Technische Omschrijving.....	9
Ruimtebeschrijving / Afwerkstaat.....	15
Kleur- en materiaalschema	18

Deze algemene verkoopinformatie en technische omschrijving maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst zoals die is gesloten tussen ondernemer en verkrijger.

Algemene Verkoopinformatie

De verkoop van de woningen valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016. De woningen zijn gebaseerd op het Bouwbesluit 2012.

Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij Woningborg N.V. te Gouda. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeelt. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval de ondernemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om de woning af te bouwen, zorgt Woningborg N.V. hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg N.V., welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde koop-en aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016", welke u per tijdstip van ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de koop-en aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg N.V.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van de woning betreft een vaste prijs welke zal worden opgenomen in de door u te ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden daarom niet aan u doorberekend. In de koopsom v.o.n. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor water en elektra. Kosten welke vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden zijn niet inbegrepen in de 'vrij-op-naam-koopsom', zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en -voor zover van toepassing- (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21 %) worden wel met u verrekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de gelegenheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die

datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte m.b.t. de lening die u ten behoeve van de financiering van uw woning hebt afgesloten.

Betaling

De koop-en aaneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-en aannemingsovereenkomst vermeld. De koop-en aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering voldoet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente. Na notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's voldoet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg NV, waarbij voor de kleine opties 25% in rekening wordt gebracht bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk. De grote opties worden verrekend conform artikel 5 lid 1 van uw aannemingsovereenkomst.

Hypotheek tijdens de bouw

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u, voorzien van uw handtekening, zo spoedig mogelijk naar uw geldgever die voor betaling zorgdraagt. Tijdens vakantieperioden dient u zelf zorg te dragen voor tijdige betalingen.

Start bouw

De 6 geschakelde villa's vormen een onderdeel van een project van totaal 32 woningen waarin 26 vrijstaande villa's zijn opgenomen. De start bouw van uw woning vindt plaats als 22 van de 32 woningen (bouwnummers 901 t/m 906 en K21 t/m K46) verkocht zijn. De ondernemer behoudt zich het recht voor om eerder te starten met de bouw. Door geen der partijen kunnen aan een eerdere start bouw rechten worden ontleend en/of zal er enige verrekening plaatsvinden anders dan rente over vervallen bouwtermijnen en rente over de aankoopsom grond.

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat de ondernemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is de woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Hierna wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van de ondernemer een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met de ondernemer uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. (Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren). Eventuele manco's worden genoteerd op de (standaard) opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden door de ondernemer zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens de ondernemer te zijn voldaan. Desgewenst kunt u zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor uw eigen rekening.

Verzekering

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de ondernemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan de koper(s) per oplevering wordt overgedragen, danwel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Het is dus zaak dat de U als koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

Meer- en/of minderwerk

Als koper zult u door de ondernemer in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van de ondernemer ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van keukens, sanitair en tegelwerk. Deze wijzigingen treft u aan op een standaard optielijst. Naast deze standaard optielijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend. Wij zullen ons best doen om iedereen zoveel mogelijk tegemoet te treden in de wensen. Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats. Hoewel het de intentie van de ondernemer is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat de ondernemer - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundige product - steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies en wijzigingen aan de buitenzijde m.b.t. de gevelindeling niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk.

Wijzigingen tijdens de bouw

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

Het is de koper en derden niet toegestaan werkzaamheden te verrichten tijdens de bouw.

Opleveringsplanning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger kunnen worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door de ondernemer een regeling worden opgesteld, waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

De 'Kleine lettertjes' in het groot

De verkooptekeningen met technische omschrijving, ruimteafwerkstaat en kleur- en materiaalschema zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, evenals voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden, Woningborg en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden

vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Uitdrukkelijk wordt nogmaals aangegeven dat de verkoopbrochure géén contractdocument is en is bedoeld om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te schetsen van de woning, de omgeving en de procedures. De opgenomen artist-impresions en interieurperspectieven dienen als illustratie van de woningen. De definitieve kleurstellingen van de woningen worden bepaald door de architect. Aan de impressies en illustraties kunnen geen rechten worden ontleend. De plattegronden van de woningen zijn voorzien van inrichtingsattributen. Zo verkrijgt u inzicht in de ruimte en eventuele indelingsmogelijkheden van een woning. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de opgenomen inrichtingsattributen, zoals kasten, meubilair, vloer en wandafwerkingen niet behoren tot de levering. Het aangeven van tegelwerk, zoals in de badkamers, is gedaan door middel van eenvoudige arcering. Het legpatroon, -richting en afmetingen van de tegels kunnen hieraan niet worden ontleend.

De in de verkoopstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving van de woningen zijn mogelijk. De ondernemer is hiervoor niet aansprakelijk.

Maatvoering en materiaalkeuze

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen.

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk.

Installaties algemeen

Voor de oplevering van de woning vindt aansluiting van gas, water en elektra plaats op naam van de ondernemer. Een en ander is nodig om de verwarmingsinstallatie te testen. De kosten van verbruik van gas, water en elektra, zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De aanleg- en aansluitkosten voor gas, elektra, water en riool zijn begrepen in de koop- en aannemingsom. De kosten verbonden aan de aansluitingen ten behoeve van telefonie en CAI (televisie en radio) zijn voor rekening van de koper.

Constructie / werkzaamheden direct na oplevering

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. (Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittredend bouwvocht, beperkt.) Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen zullen de krimpscheurtjes met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Dit geldt alleen binnen de woning.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Daarnaast is de vloer van de begane grond voorzien is van vloerverwarming, hetgeen de nodige beperkingen geeft. Kies daarom voor een deskundige leverancier en stem de benodigde (speciale) voorzieningen goed af om geen problemen te

krijgen. Vanwege de vloerverwarming mag er niet worden geschroefd en gespijkerd in de vloer, in verband met het beschadigen van de vloerverwarming. Vloerbedekking kan worden aangebracht op de afwerkvloeren, echter dient u dit goed met uw leverancier af te stemmen vanwege de isolerende werking van de vloerbedekking. Niet alle vloerbedekkingsoorten zijn geschikt voor toepassing i.c.m. vloerverwarming. Nadere informatie hierover vindt u in uw gebruikershandleiding welke bij de oplevering aan u wordt overhandigd.

Ook bij steenachtige wandafwerkingen dienen speciale voorzieningen (bijv. insnijden en krimpgaas) te worden toegepast. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in artikel 9 t/m 10 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016. De klachtenprocedure bij Woningborg staat omschreven in artikel 11 van deze brochure.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / woningborg (tijdens vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Onderhoud

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen, nadere informatie hierover vindt u bij oplevering van de woning in de praktische handleiding.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetzing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Schilderwerk

- binnenschilderwerk: watergedragen verf
- kitsoorten: overschilderbare kit

Nadere informatie hierover vindt u bij oplevering in de praktische handleiding.

Onderhoudsschema:

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg (zie Bijlage A, als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016).

Technische Omschrijving

01 Voorrang Woningborg-bepalingen

De verkoop van de woningen valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg NV. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving, daarmee onverenigbaar of wel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het Woningborg NV.

02 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het bouwbesluit niet meer gehanteerd. Onderstaand worden de gebruikelijke gehanteerde begrippen benoemd in combinatie met de begrippen zoals deze in het bouwbesluit worden gebruikt.

Woonkamer	= verblijfsruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Slaapkamer(s)	= verblijfsruimte
Badkamer	= badruimte
Toilet	= toiletruimte
Entree/hal	= verkeersruimte
Meterkast	= meterruimte
Overloop	= verkeersruimte
Zolder	= overige gebruiksfunctie

Voorschriften

Van toepassing zijn het bouwbesluit met de NEN-normen zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente wordt gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-en aannemingsovereenkomst.

03 Bouwkundig

Peil van de woning

Het peil – P – waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grond vloer van de woning. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de bestrating, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten direct rondom de woning worden voorzien van een laag uitkomende grond. Onder de bestrating wordt een laag zand van voldoende dikte aangebracht. De staptetegels worden gelegd op de afgewerkte grond.

Riolering en drainage

- De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen.
- De riolering wordt uitgevoerd in P.V.C. buis in gescheiden stelsel.
- Op het (vuilwater)riolering wordt de binnenriolering aangesloten, terwijl de hemelwaterafvoeren op de (schoonwater) riolering zullen worden aangesloten.

- Het rioleringsstelsel zal worden belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
- Onder de woning zal een drainage worden aangelegd. Deze valt echter niet onder de Woningborg garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

Bestrating

- Vanaf de erfgrans (met het openbaar gebied) tot aan de voordeur wordt een pad aangebracht van grijze betonnen staptegels van ca. 400 x 600 mm, e.e.a. zoals op de verkooptekening is aangegeven.
- Vanaf de erfgrans (met het openbaar gebied) tot aan de kanteldeur van de aangebouwde berging zullen twee rijstroken van grijze betonnen tegels van ca. 400 x 600 mm worden aangelegd, e.e.a. zoals op de verkooptekening is aangegeven.
- In de achtertuin wordt geen bestrating aangebracht.

Terreininventaris

- Op de hoekpunten van perceelsgrenzen worden perkoenpalen aangebracht, ter aanduiding van de erfscheiding.
- Op de erfgrans van de voortuin met het openbaar gebied wordt een groene beukhaag (*Fagus sylvatica*) met een plantmaat van 600/800 mm hoog aangebracht welke wordt teruggesnoeid naar ca. 600 mm om uiteindelijk een hoogte te krijgen van ca. 800 mm. E.e.a. zoals aangegeven op de verkooptekening.

Fundering

- De woningen worden gebouwd op onderheide betonnen funderingsbalken. E.e.a. volgens opgave van de constructeur.
- De kruipruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevels.

Gevels en binnenwanden

- De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk.
- De binnenwanden van de buitengevels worden uitgevoerd in prefab beton elementen.
- De bouwmuur tussen de woningen onderling wordt uitgevoerd in prefab beton wanden met ankerloze spouw.
- De niet-dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in massieve gipsbouwelementen

Vloeren

- De begane grond vloer van de woning en de aangebouwde berging bestaat uit een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeemvloer.
- De verdiepingsvloeren bestaan uit geprefabriceerde betonnen systeemvloeren.
- De v-naden tussen de vloerplaten onderling blijven in het zicht.
- Voor de toegang naar de kruipruimte wordt in de hal, achter de voordeur een sparing gemaakt in de begane grond vloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik.

Daken

- Het hellende dak is opgebouwd uit een geïsoleerde sporenkap en voorzien van dragende (constructieve) knieschotten.
- Het hellende dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen met in het achterdakvlak een tuimelvenster met afmeting 114 x 118 cm voorzien van isolerende beglazing.
- Alle dakranden van hellende daken worden voorzien van een afgetimmerde gootconstructie.
- Het dak van de aangebouwde berging bestaat uit een houten balklaag met underlayment dakbeschot en bitumineuze dakbedekking.
- Op het achterdakvlak komen 2 PV-panelen.

Ventilatievoorzieningen en kanalen

- De ventilatiekanalen bestaan uit kanalen van verzinkt staal of kunststof.

- De ventilatorunit van het mechanische ventilatiesysteem wordt geplaatst op de zolder.
- De keuken, het toilet en de badkamer zullen worden geventileerd door middel van mechanische afzuiging.
- De ventilatie van de woon- en slaapkamers geschiedt door middel van natuurlijke ventilatie, hiertoe zijn in de kozijnen van de verblijfsruimten ventilatieroosters aangebracht voor de invoer van verse lucht. Het afzuigen van de ventilatielucht geschiedt door middel van afzuigventielen in de keuken, de toiletruimte en de badkamer.
- Alle doorvoeren op het dak zullen gecombineerd worden in één gemoffelde aluminium verzamelkap.

Kozijnen, ramen en deuren

- Buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof.
De buitenkozijnen worden ter plaatse van de draaiende delen voorzien van tochtweringsprofielen in de sponning.
- De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke kunststof voordeur, voorzien van brievenbus, e.e.a. volgens verkooptekening.
- De deur van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd als een stalen ongeïsoleerde kanteldeur (handmatige bediening).
- Binnenkozijnen worden uitgevoerd in plaatstaal met fabrieksmatig aangebrachte coating en standaard voorzien van een bovenlicht.
- Binnendeuren bestaan uit vlakke witte opdekdeuren.
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk klasse : **SKG (twee sterren). De binnenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens monster.
- In de gevelkozijnen van de woonkamer, de keuken en de slaapkamers bevinden zich ventilatieroosters ten behoeve van de natuurlijke ventilatie, uitgevoerd in gemoffeld aluminium overeenkomstig de eisen van Bouw- en Woningtoezicht.
- Onder de buitenkozijnen worden geprefabriceerde betonnen waterslagen toegepast.

Trappen

- De trappen worden uitgevoerd als een open vuren houten trap met een 'lepe hoek' t.b.v. doorvoer van verticale leidingen.
- Op de tweede verdieping, langs de open zijde van het trapgat, bevindt zich een vurenhouten traphek met een hoogte van min. 1000 mm.
- Aan de muurzijden van de trappen wordt een leuning op leuningdragers aangebracht. De trapgat aftimmeringen worden uitgevoerd in multiplex.

Goten en hemelwaterafvoeren

- De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op platte daken geschiedt met behulp van metalen dakafvoeren.
- De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op hellende daken geschiedt door middel van een afgetimmerde goot.
- De hemelwaterafvoeren van alle daken bestaan uit PVC hemelwaterafvoeren.

Vloerafwerkingen

- De vloeren van de woning zullen, met uitzondering van de betegelde ruimten, worden afgewerkt met een dekvloer met een dikte van ca. 70 mm.
- De vloer van de aangebouwde berging zal worden afgewerkt met een zand-cementvloer met een toeslag om de slijtvastheid te verhogen.
- In het toilet en de badkamer zullen keramische vloertegels worden aangebracht.

Wandafwerkingen

- Voor zover niet nader omschreven, worden alle wanden binnen de woning behangklaar opgeleverd. Onder 'behangklaar' wordt verstaan dat de ondergrond geschikt is om zonder extra bouwkundige inspanningen behang aan te brengen. Plaatselijke oneffenheden (bijv.

resten spuitpleister e.d.) dienen door de koper zelf te worden verwijderd. Kleine gaatjes (luchtballen) en oneffenheden zijn toegestaan.

- In het toilet zullen de wanden worden betegeld met wandtegels tot een hoogte van ca. 1.250 mm boven de vloer.
- De wanden in het toilet zullen boven het tegelwerk worden afgewerkt met spuitwerk.
- In de badkamer zullen de wanden worden betegeld met wandtegels tot plafondhoogte.

Plafondafwerkingen

- Op de plafonds wordt spuitwerk aangebracht.
- De zichtzijde van de geïsoleerde dakplaat zijn af fabriek groen afgewerkt (onbehandeld).
- In de meterkast zal het plafond niet worden afgewerkt.
- Het plafond van de aangebouwde berging bestaat uit een houten balklaag in het zicht.

Overige afwerkingen

- Onder de raamkozijnen wordt aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank toegepast, breedte volgens tekening.
- Onder de deuren van de natte ruimten worden kunststenen dorpels toegepast.
- Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Beglazing

- Alle buitenbeglazing wordt uitgevoerd in blank isolerend dubbelglas.
- In de bovenpanelen van de binnendeurkozijnen wordt blank enkel glas aangebracht m.u.v. de meterkast. Hier wordt een dicht paneel aangebracht.

Schilderwerk

- Alle houten buitenbetimmeringen worden afgeschilderd conform het kleurenschema.
- In het zicht blijvende koperen leidingen zullen worden geschilderd, behalve in de meterkast en ter plaatse van de c.v.-ketel.
- Alle houten trappen worden voorzien van een grondverflaag. De trapbomen, de hekwerken en de aftimmeringen worden afgewerkt op de bouwplaats. De treden aan de onder- en bovenzijde worden niet verder afgewerkt.
- De trapleuningen worden behandeld met blanke lak.

Keukeninrichting

De woning zal standaard worden voorzien van een keuken.

De hoekkeuken zal standaard zijn voorzien van:

- Werkblad met geïntegreerde spoelbak
- Onder- en bovenkasten
- Keukenmengkraan
- Afzuigschouw (recirculatie kap)
- Koelkast
- 4-pits kooktoestel op gas
- Combimagnetron

Indeling en maatvoering keuken conform opgave zoals weergegeven in de kopersmap.

Wijzigingen en uitbreidingen zijn als meer-/minderwerk mogelijk, e.e.a. in afstemming met de verkoopbegeleider/showroom.

Sanitair

Het te leveren sanitair, standaard in de kleur wit, evenals de kranen en overige toebehoren, worden vermeld in de ruimtebeschrijving.

Wijzigingen en uitbreidingen zijn als meer-/minderwerk mogelijk, e.e.a. in afstemming met de verkoopbegeleider/showroom.

Waterinstallatie

- De woning wordt aangesloten op het openbare waternet. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.

- De aanvraag voor levering van water moet door de koper bij het betreffende nutsbedrijf worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer begeleid.
- De kosten voor gebruik van water tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer.
- De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter tot aan de verschillende tappunten. Warmwatertappunten worden aangesloten op de c.v. combiketel.
- De leidingen worden zo mogelijk weggewerkt in de vloeren en/of de wanden en op zolder als opbouw uitgevoerd.

Gasinstallatie

- Vanaf de gasmeter wordt een gasleiding aangelegd naar de c.v. combiketel en het kooktoestel in de keuken.
- De aanvraag voor levering van gas moet door de koper bij het desbetreffende nutsbedrijf worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer begeleid.
- De kosten van gebruik van gas tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer.

Verwarmingsinstallatie

De volgende vertrektemperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, volgens ISSO publicatie 51:

*	woonkamer	(20°C)
*	open keuken	(20.°C)
*	slaapkamers	(20°C)
*	hal/overloop	(15°C)
*	toilet	(15°C)
*	badkamer	(22°C)
*	zolder	onverwarmd
*	berging	onverwarmd

- Ten behoeve van het warm water en verwarmingsinstallatie wordt een c.v. combiketel geplaatst en aangesloten.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en (draadloos) op de verdieping.
- Op de begane grond wordt vloerverwarming toegepast. Op de verdieping worden in de te verwarmen vertrekken paneelradiatoren toegepast.
- De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer weggewerkt.
- Op de begane grond wordt een c.v. verdeelstuk aangebracht ten behoeve van de aanvoer en retour van de vloerverwarming. Daar waar deze in het zicht blijft zal deze worden omtimmerd.

Elektrische installatie

- De elektrische installatie voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de NEN 1010 en het Bouwbesluit. De aansluitpunten per vertrek staan vermeld in de ruimtebeschrijving en op tekening.
- De woning wordt aangesloten op het openbare distributienet. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.
- De aanvraag voor levering van elektra moet door de koper bij het desbetreffende nutsbedrijf worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer begeleid.
- De kosten voor gebruik van elektra tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de ondernemer.
- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten en uitgerust met een aardlekschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen.
- De laagspanningsinstallatie wordt geïnstalleerd volgens het gemodificeerd centraal dozen systeem.

- De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Deze leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt, met uitzondering van de zolder.
- Er zullen inbouw wandcontactdozen en schakelaars worden toegepast in de kleur wit.
- Op zolder en in de aangebouwde berging worden opdek wandcontactdozen en schakelaars toegepast.
- Plafonddozen voor lichtaansluitingen worden voorzien van een deksel en een lamphaak.
- De woning zal worden voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, een schel en een transformator.
- Ter plaatse van de voordeur van de woning zal een buitenlichtpunt worden aangebracht.
- De hoogte van schakelaars en wandcontactdozen zijn als volgt (alle maten zijn circa):

*	schakelaars in de woning	ca. 1.050 mm
*	schakelaars in berging en trapopgang	ca. 1.200 mm
*	wandcontactdozen	ca. 300 mm
*	wandcontactdozen in (keuken en berging)	ca. 1.200 mm
*	wandcontactdooscombinatie met schakelaar	ca. 1.050 mm

Telecommunicatie voorzieningen

- De aanleg van de bekabeling ten behoeve van de telefoon en het centraal antennenet tot in de meterkast zal geschieden door, of vanwege de betreffende instanties.
- De aanvraag voor de aansluiting op dit net moet door de koper worden verzorgd. U wordt hierin door de ondernemer begeleid.
- Vanuit de meterkast naar woonkamer komt een bedrade leiding ten behoeve van een Telecom en CAI aansluiting. Vanuit de meterkast naar de slaapkamer(s) komt een loze leiding ten behoeve van een telecom of CAI aansluiting.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Ruimtebeschrijving / Afwerkstaat

Begane grond

Entree

vloer	dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuur spuitwerk
elektra	een lichtpunt op wisselschakelaar, één enkele wandcontactdoos, wisselschakelaar t.b.v. verlichting overloop
uitrusting	belinstallatie rookmelder meterkast kruipluik vloerverwarming met opstelling verdeler onder de trap buitenlichtpunt naast voordeur met schakelaar in hal

Toilet

vloer	keramische vloertegels 300x300 mm
wanden	keramische wandtegels tot ca. 1.250 mm (250x330mm) liggend verwerkt
plafond	spuitwerk boven wandtegelwerk
elektra	structuur spuitwerk een lichtpunt op schakelaar
uitrusting	vrijhangend inbouw toilet en fonteintje afzuigpunt mechanische ventilatie

Meterkast

Vloer	onafgewerkt
Wanden	onafgewerkt, underlayment meterbord
Plafond	onafgewerkt
Elektra	groepenkast, één dubbel wandcontactdoos
Uitrusting	elektrameter, watermeter, gasmeter

Woonkamer

vloer	dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuur spuitwerk
elektra	twee lichtpunten op schakelaar, vier dubbele wandcontactdozen bedrade leiding voor aansluiting Telecom en CAI, schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt
uitrusting	kamerthermostaat CO2 sensor t.b.v. ventilatiesysteem vloerverwarming

Keuken

vloer	dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuur spuitwerk
elektra	een lichtpunt op schakelaar, vier dubbele wandcontactdozen waarvan twee boven het aanrechtblad, één enkele wandcontactdoos (koelkast), één enkele wandcontactdoos (t.b.v. recirculatieafzuigkap), één enkele wandcontactdoos (vonkontsteking), één enkele wandcontactdoos(t.b.v. combimagnetron), één loze leiding (boiler)

uitrusting afzuigpunt mechanische ventilatie,
vloerverwarming
keukenmeubel
aansluitpunt gas

Aangebouwde berging

vloer dekvloer met slijtvaste toeslag
wanden schoonmetselwerk
plafond dakplaat met houten balklaag
elektra een lichtpunt op wisselschakelaar en een dubbele
wandcontactdoos
uitrusting stalen kanteldeur (handmatige bediening)

1^e verdieping

Overloop

vloer dekvloer
wanden behangklaar
plafond structuur spuitwerk
elektra een lichtpunt op wisselschakelaar, één enkele
wandcontactdoos, wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op zolder
uitrusting rookmelder

Slaapkamer 1

vloer dekvloer
wanden behangklaar
plafond structuur spuitwerk
elektra een lichtpunt op schakelaar, drie dubbele wandcontactdozen
1 loze leiding voor aansluiting telecom of CAI
uitrusting radiator

Slaapkamer 2

vloer dekvloer
wanden behangklaar
plafond structuur spuitwerk
elektra een lichtpunt op schakelaar, twee dubbele wandcontactdozen
1 loze leiding voor aansluiting Telecom of CAI
uitrusting radiator

Slaapkamer 3

vloer dekvloer
wanden behangklaar
plafond structuur spuitwerk
elektra een lichtpunt op schakelaar, twee dubbele wandcontactdozen
1 loze leiding voor aansluiting Telecom of CAI
uitrusting radiator

Badkamer

vloer keramische vloertegels 300x300m) en ter plaatse van de
douchehoek keramische vloertegels 150x150mm
wanden keramische wandtegels tot plafondhoogte (250x330mm)
liggend verwerkt.
plafond structuur spuitwerk
elektra twee lichtpunten op schakelaar, één enkele wandcontactdoos
bij wastafel

uitrusting vrijhangend inbouw toilet, douchehoek onder afschot,
douchemengkraan met handdouche op glijstang, wastafel met
spiegel
afzuigpunt mechanische ventilatie
radiator

2^e verdieping

Zolder

vloer dekvloer
wanden behangklaar
plafond Groene zichtzijde dakplaat
elektra een (wand)lichtpunt op wisselschakelaar, een dubbele
wandcontactdoos en aansluitpunten t.b.v. cv-ketel,
mechanische ventilatie en wasmachine

uitrusting CV-ketel
mechanische ventilatieunit
Rookmelder

Voor alle ruimten geldt m.b.t. de elektra dat de installatie volgens de NEN1010 wordt uitgevoerd. Bij eventuele uitbreidingen kan het aantal hierboven genoemde aansluitpunten daardoor wijzigen.

Kleur- en materiaalschema

Onderdeel	Materiaal / Leverancier	Kleur
Gevelmetselwerk ST2 ST3 ST4	Baksteen, handvorm.	Beige oranje(voeg grijs) Rood oranje(voeg antraciet) Zwart zand (voeg antraciet)
Kozijnen	Kunststof	Wit
Draaiende delen (buitenzijde)	Kunststof	Wit
Draaiende delen (binnenzijde)	Kunststof	Wit
Voordeuren	Kunststof	Wit
Dorpels onder deuren/ kozijnen	Kunststeen	Antraciet
Ventilatieroosters	Aluminium	
Metselwerkopvangconstructies	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	Conform metselwerk
Waterslagen	Geprefabriceerd beton	Grijs
Hellende daken	Keramische dakpan	Antraciet
Schoorsteenkapen op hellende daken	Aluminium dakkap	Donkergrijs/zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Goot	Zink	Natuur
Aftimmering goten	Kunststof panelen	Wit
Deur aangebouwde berging	Stalen kanteldeur	
Tegels tpv opritten, staptegels	Betonnen tegels	Grijs
Terreinafscheiding voorgevel	Haag, ca. 800mm hoog (Uiteindelijke hoogte)	

