

Project: 20 woningen fase 3, plan Bocage Echt



## **Algemene Technische Omschrijving**

**Types: A, A2, B, C, D, E**

**Kavels: S.06 – S.11, T.09 – T.15, P2.13 – P2.19**

Datum: 22-06-2018

Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

**INHOUDSOPGAVE**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>		
<b><u>A. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS</u></b>		
<b><u>B. OMSCHRIJVINGEN ALGEMEEN</u></b>		
00.	Algemeen	
12.	Grondwerk	
14.	Buitenriolering	
15.	Bestratingen	
16.	Erfafscheidingen	
20.	Funderingspalen en damwanden	
21.	Betonwerk	
22.	Metselwerk	
23.	Systeemvloeren en prefab beton	
24.	Ruwbouw-timmerwerk	
25.	Metaalconstructiewerk	
30.	Kozijnen, ramen en deuren	
32.	Trappen en balustraden	
33.	Dakbedekkingen	
34.	Beglazing	
35.	Natuur- en kunststeen	
36.	Voegvullingen	
40.	Plafond- en wandafwerking	
41.	Tegelwerk	
42.	Dekvloeren en vloerbedekkingen	
45.	Timmerwerk	
46.	Schilderwerk	
47.	Binneninrichting	
50.	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	
51.	Binnenriolering	
52.	Waterinstallatie	
53.	Sanitair	
55.	Gasinstallatie	
60.	Verwarmingsinstallatie	
61.	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	
70.	Electrotechnische installaties	
<b>BIJLAGE</b>		
<b><u>C. AANVULLINGEN ALGEMEEN</u></b>		
	C1. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN VOOR DE UITVOERING	
	C2. VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN	
	C3. PROCEDURE AANKOOP EN VERDERE BIJZONDERHEDEN	

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

### A. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Projectnummer: 2102 1090  
Datum: 22-06-2018

Ten behoeve van: Het project bestaat uit de nieuwbouw van 20 woningen, fase 3, gelegen in het plan Bocage te Echt.

PROJECTONTWIKKELING  
Hurks vastgoedontwikkeling B.V.



ARCHITECT  
HilberinkBosch architecten



AANNEMER  
Vlassak Aannemingsmaatschappij BV  
't Inne 14  
6021 DA BUDEL  
T 0495-491229  
E info@vlassakbv.nl  
I www.vlassakbv.nl



MAKELAAR  
Jack Frenken makelaars en adviseurs Gelrestraat 18  
6101 EW Echt  
T 0475-335225  
E info@jackfrenken.nl  
I www.jackfrenken.nl



## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

### **B. OMSCHRIJVINGEN ALGEMEEN**

#### **00. ALGEMEEN**

- 00.01. Het werk bestaat in hoofdzaak uit het bouwen van:  
Nieuwbouwwon. type A, A2, B, C, D en E.
- 00.02. Van toepassing zijnde bepalingen
01. Het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening alsmede de aanvullende bepalingen en aanvullingen van de betreffende gemeente hierop.
  02. De voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven.
  03. De veiligheidsvoorschriften van de Arbeidsinspectie.
  04. Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.
  05. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn cq. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

00.03. Inkooprijzen:

01.	Inkoop vloertegelwerk stelpost aankoop (par. 41.02.01.)	€	18,50 /m2	excl. BTW
02.	Inkoop wandtegelwerk stelpost aankoop (par. 41.03.01.)	€	16,50 /m2	excl. BTW
03.	Keuken incl.montage + keukenkraan C (par. 47.02.)	€	3.000,--	incl. BTW

00.04. Indeling van de woning (algemeen)

Ruimte:

Meterkast  
Berging, bergkast  
Entree, bijkeuken, overloop, hal  
Badkamer  
Toilet  
Keuken, woonkamer, slaapkamer  
Garage-berging, techniekruimte

Benaming bouwbesluit:

Meterruimte  
Bergruimte  
Verkeersruimte  
Badruimte  
Toiletruimte  
Verblijfsruimte  
Onbenoemde ruimte

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

- 1.9. Diversen
1. Peil is de bovenkant van de afgewerkte cementdekvloer nabij entreedeur van de woning.
  2. Kopersopties worden alleen uitgevoerd en verrekend indien schriftelijk overeengekomen.
  3. Definitieve aansluitkosten zijn voor rekening van de aannemer, te weten:
    - aansluitkosten gas;
    - aansluitkosten water;
    - aansluitkosten elektra;
  4. Schoonmaken en opruimen  
Voor de oplevering zal alle puin, kalkresten, overtollige grond e.d. worden afgevoerd. De vloeren van alle vertrekken worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, betegelde wanden en vloer, vensterbanken, raamdorpels en alle glas wordt schoon opgeleverd.

## **12. GRONDWERK**

- 12.1. Algemeen
1. Uitgekomen grond in depot opslaan en na gereedkomen funderingswerkzaamheden gebruiken om aan te vullen.
  2. Bij alle aanvullingen rekening houden met het inklinken van de grond direct na oplevering.
  3. Eventuele hoogteverschillen worden door middel van natuurlijke taluds opgevangen.
  4. Het gehele terrein wordt, waar mogelijk, afwaterend van het complex geëgaliseerd.
  5. Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen zijn schematisch weergegeven en worden door de aannemer in overleg met de gemeente bepaald.
- 12.2. Ontgraven
1. Grond ontgraven t.p.v. het te bebouwen gedeelte.
  2. De ontgravingen t.b.v. funderings sleuven, poeren, leidingen en riolerings sleuven en evt. grondverbetering conform opgave constructeur en grondrapport.
- 12.3. Aanvullingen met grond
1. De riolerings sleuven aanvullen met uitkomende grond.
  2. De eventueel noodzakelijke aanvullingen rondom de woning met uitkomende grond.
- 12.4. Aanvullingen met zand
1. Onder de vloeren op vaste grondslag een aanvulling van minimaal 100 mm verdicht zand conform opgave constructeur cq. grondrapport. Er zijn geen kruipruimtes onder de woning.
  2. De eventuele grondverbeteringen conform opgave constructeur cq. grondrapport.

## **14. BUITENRIOLERING**

- 14.1. Algemeen
1. Buitenriolering  
De gehele buitenriolering uitvoeren in gescheiden systeem, inclusief hulpstukken, ontstoppingsstukken, stankafsluiters, etc uitvoeren in eerste soort PVC buizen, KOMO keur en aansluitingen op het gemeenteriool en/of voorzieningen tbv afwatering op eigen terrein, e.e.a. volgens tekening en geldende voorschriften.  
Kleur van de rioleringbuizen van het vuilwater en het schoonwater conform voorschriften gemeente.
  2. Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een infiltratievoorziening die op het eigen terrein gesitueerd worden. Kopers ontvangen van de aannemer bij oplevering

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

een tekening waarop aangegeven is waar deze is ingegraven. Deze zal zoveel mogelijk in de voortuin gesitueerd worden. Deze zijn niet geschikt voor belasting van bijvoorbeeld auto's.

3. Kopers dienen er rekening mee te houden dat het water afkomstig van aan te brengen verhardingen (terras, inritverharding etc) op eigen terrein afgewaterd moeten worden.
4. In de hemelwaterafvoeren zal de aannemer een zogenaamde overstort voorziening aanbrengen.
5. Eventueel (later) aan te brengen (schrob) putjes in oa bestratingen mogen niet op het hemelwatersysteem aangesloten worden. Deze dienen op het vuilwatersysteem aangesloten te worden.

### **15. BESTRATINGEN**

- 15.1. Niet van toepassing

### **16. ERFAFSCHIEDINGEN / TERREININVENTARIS**

#### 16.1. Erfafscheidingen

01. Erfafscheidingen worden aangebracht op de achtergrens van de percelen en op de zijdelingse perceelgrens van de woning van kavel S. 06 eea. conform situatietekening.
02. De erfafscheidingen worden uitgevoerd in gaashekwerk, hoog 180 cm, met bovenregel en voldoende staanders. De tuinpoorten (gaashekwerk) die geleverd worden zijn op de situatietekening aangegeven.  
(Dit geldt enkel en alleen voor de woningen waar een tuinpoort of gaashekwerk op de situatietekening is aangegeven).  
Tegen het gaashekwerk wordt een beplanting aangebracht bestaande uit Hedera (klimop) planten.
03. Alle andere erfafscheidingen dienen door kopers in eigen beheer verzorgd te worden, zie de verplichting m.b.t. het aanbrengen van hagen in de koopovereenkomst.

### **20. FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN**

#### 20.1. Algemeen

1. Niet van toepassing.

### **21. BETONWERK**

#### 21.1. Algemeen

1. Alle als zodanig aangegeven betonwerken worden uitgevoerd met de nodige wapening geheel volgens opgave constructeur en goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

#### 21.2. Beton voorzien van de vereiste wapening

1. De betonnen funderingsstroken en –balken in afmetingen volgens berekening en tekening van de constructeur.
2. De in het werk gestorte begane grondvloer. Aangebracht op een laag EPS-isolatie. Dikte conform EPC-berekening. Vloer wordt voorzien van krimpwapening. Er is geen kruipruimte voorzien.
3. Het vulbeton voor de toe te passen breedplaatvloeren.
4. Alle overige gewapende betonconstructies volgens berekening en tekening van de constructeur.

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

### **22. MEISELWERK**

- 22.1. Machinale handvorm gevelstenen
1. Het gehele in het zicht blijvende buitenmetselwerk van het complex vanaf 150 mm +/- maaiveld, uitvoeren in schoonmetselwerk in wildverband. Schilderwerk in combinatie met schoonmetselwerk vastgelegd en beschreven in kleurenschema volgens opgave architect.
  2. Terugliggend staand metselwerk conform tekening gevels woningtype A en B.
- 22.2. Kalkzandsteen lijmelementen cq. blokken, lijmwerk
1. De binnenspouwbladen, m.u.v. de eventuele betonnen of schoonmetselwerk (gevelstenen) binnenspouwbladen, in dikte volgens berekeningen en voorschriften.
  2. De binnenspouwbladen van de garages, conform tekening.
  3. De dragende wanden, dikte conform berekening constructeur.
- 22.3. Grindbetonblokken o.g.
01. Het funderingsmetselwerk van de woning.
- 22.4. Lichte scheidingswanden van gasbeton (Ytong)
1. Alle niet dragende wanden in de woningen, dik 100mm.
- 22.5. Voegwerk
1. Het voegwerk van de gevelvlakken uitvoeren als standaard platvol geborsteld voegwerk dat geschilderd wordt en terugliggend gevoegd in de kleur donkergrijs voor de overige gevelvlakken, eea ter goedkeuring van de architect, conform kleurenschema architect.
- 22.6. Schoorstenen
1. nvt
- 22.7. Diversen
1. Ten behoeve van de spouwisolatie tegen het binnenspouwblad type steenwol isolatie platen toepassen. Dikte conform EPC-berekeningen en deze bevestigen met de benodigde hulpmiddelen volgens voorschriften van de fabrikant.
  2. Garages/buitenbergingen woningtype C, D en E zijn geïsoleerd.
  3. Lood NHL 18, indekkingen t.p.v. opgaand metselwerk.
  4. Dilataties worden aangebracht op aanwijzing van de constructeur en baksteenfabrikant in overleg met de architect. Deze zijn niet op tekening aangegeven. Dilataties blijven open en worden niet afgekit.
  5. Metselwerk wordt voorzien van noodzakelijke open stootvoegen tbv de ventilatie van de spouw.
  6. Rollagen, indien van toepassing.
  7. Metselwerk onder kozijnen afdekken middels aluminium gemoffelde raamdorpels in de gevels, alleen in keimwerk van de hoofdbouw voorzien van kopschotjes.

### **23. SYSTEEMVLOEREN**

- 23.1. Systeemvloeren
01. Alle betonnen verdiepings- en dakvloeren van de woningen uitvoeren in breedplaatvloer.

### **24. RUWBOUWTIMMERWERK**

- 24.1. Algemeen
1. Balklagen regelwerk uitvoeren in Europees vuren klasse C.
  2. De in het zichtblijvende balken in geschaafde uitvoering.
- 24.2. Balklagen platte daken
1. De balklaag van de garage/buitenbergingen uitvoeren in onbehandelde balken conform tekening en berekening constructeur.

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

24.3

1. De balklagen voorzien van de vereiste haak-, grip-, stormankers en koppelstrippen in verzinkte uitvoering.

### **25. METAALCONSTRUCTIEWERK**

25.1. Staal

1. De stalen liggers en kolommen conform opgave constructeur. Balken en kolommen worden zoveel mogelijk in de vloeren en wanden weggewerkt, het kan echter zijn dat balken noodzakelijk onder de vloer uitkomen (bijvoorbeeld in verband met het kruisen van leidingen in de vloer), deze worden dan met gipsplaat omtimmerd en afgewerkt als overig plafond.
2. Stalen hoekprofielen (lateien) aan de buitenzijde van de woning ter opvang van metselwerk boven gevelopeningen in kleur vlgs opgave architect.

### **30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

30.1. Algemeen

1. Het gehele hang- en sluitwerk dient te worden uitgevoerd conform bouwbesluit.
2. Kozijnen, ramen en deuren toepassen met keurmerk fabrikant met KOMO-SKH-certificaat.
3. Tochtprofielen en rubbers langs alle beweegbare buitenramen en deuren van de woningen.
4. Daar waar nodig worden ventilatieroosters toegepast, afmetingen conform de EPC- en ventilatieberekening. Deze vallen zoveel mogelijk achter het metselwerk, aan de binnenzijden zijn deze zichtbaar in de aftimmering boven de kozijnen.
5. Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van HR++ isolatieglas volgens opgave EPC-berekeningen.
6. Onder de voordeur en de overige buitendeuren worden grijze kunststeen dorpels aangebracht.
7. Kozijnen in kleur worden conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen worden aan zowel de binnen- als de buitenzijde standaard in dezelfde kleur geschilder.

30.2. Kozijnen, ramen en deuren, hout

1. De buitendeuren van de woningen uitvoeren in hardhout. De voordeur uitvoeren in multiplex.
2. De buitenkozijnen uitvoeren in hardhout.
3. Naden tussen kozijnen en (geschilderd) metselwerk worden niet afgekit.

30.3. Hang- en sluitwerk

1. Alle buitendeuren en beweegbare ramen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk met inbraakwerendheidsklasse 2.
2. Alle buitendeuren (muv garage kantelpoort) worden voorzien van gelijksluitende profiel cilinders.
3. Alle binnendeuren worden voorzien van Buva o.g. hang- en sluitwerk, kleur F1 en voorzien van rozet.

30.4. Stalen kantelpoort bij Type C, D en E

1. Stalen ongeïsoleerde standaard kantelpoort in kleur conform kleurenschema architect.
2. Afmeting volgens tekening, 2500 mm breed.
3. Handbediend.
4. Voorzien van cilinder (niet gelijksluitend).

30.5. Binnen kozijnen, staal, opdek, fabrikaat Berkvens o.g.

1. Alle binnendeurkozijnen van de woning uitvoeren als stalen montage kozijn type Berdo BA opdek o.g.. Er worden zogenaamde bovenlichten aangebracht, hier dient dus rekening mee gehouden te worden.
2. Kleur wit, fabrieksmatig afgewerkt.



## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

- 30.6. Binnen deuren, uitvoering opdek, fabrikaat Berkvens type Berklon 900 o.g.
1. Alle binnendeuren in basis afm. 930x2315mm, afwijkingen zijn vermeld op tekening.
  2. Kleur wit, fabrieksmatig afgewerkt.
  3. Alle deuren voorzien van een loopslot.
  4. Hoofdslaapkamer- en de meterkastdeur voorzien van dag- en nachtslot.
  5. Deuren van toilet en badkamer voorzien van zogenaamd vrij- en bezetslot.

- 30.7. Diversen
1. De benodigde ventilatieroosters, indien van toepassing, boven de kozijnen fabrikaat Duco o.g., positie conform tekening (vr). Plaatsing zoveel mogelijk achter het metselwerk.

### 32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

- 32.1 Vurenhouten verdiepingstrappen
1. Open verdiepingstrap van begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping en van 1<sup>e</sup> verdieping naar de 2<sup>e</sup> verdieping (indien van toepassing of optioneel).
  2. Standaard wordt de open trap wit afgelakt.
- 32.2 Leuningen
1. Hardhouten muurleuning  $\varnothing$  38 mm bevestigd middels leuninghouders aan de muurzijden van het trappengat.
  2. Leuning wordt blank afgelakt.
- 32.3 Traphekken/balustraden
1. Houten vuren traphek aan de open zijde van de trap, bevestigd op de trapboom.
  2. Houten balustradehek bestaande uit een houten frame met spijlen  $\varnothing$  24 mm. Geplaatst langs het trapgat.
  3. Traphekken worden wit afgewerkt.
- 32.4 Aftimmering trapgat
1. Ter plaatse van de vloer wordt het trapgat afgetimmerd middels MDF houten stroken, voorzien van een plint aan de onderzijde van de vloer.

### 33. DAKBEDEKKINGEN

- 33.1 Dakbedekking platte daken
1. Alle platte daken voorzien van een 2 laagse bitumineuze dakbedekking. Indien noodzakelijk voorzien van een ballast laag van grind, op de dakvloer isolatie platen zodat de Rc conform EPC berekening gehaald wordt.
  2. Platte daken afwerken middels halfronde aluminium daktrim.
- 33.4 Diversen
1. Platte daken van de woning daar waar nodig voorzien van dakdoorvoeren tbv ventilatie en/of afvoeren van installaties.

### 34. BEGLAZING

- 34.2 Meerbladig isolerend glas HR++
1. In de buiten- kozijnen, ramen en deuren.
  2. Colorbel-vulling bij optie hoekkeuken

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

### **35. NATUUR- EN KUNSTSTEEEN**

- 35.1. Bianco C, dik 20 mm (gezoet)
1. De vensterbanken t.p.v. de gemetselde borstweringen van de woningen, m.u.v. de borstweringen in de betegelde ruimten en evt. keuken.
  2. Als breedte wordt aangehouden minimaal 2 cm overstek ten opzichte van onafgewerkte muur.
- 35.2. Holonite dorpels
1. Dorpels aanbrengen in de deuropening van alle badkamer en toiletruimtes.
  2. Dorpels zijn smaller dan de breedte van het deurkozijnen, dit zodat er voldoende ruimte overblijft tussen de deur en de dorpel ten behoeve van ventilatie.
  3. De kunststeen (Holonite) dorpels onder de kozijnen die doorlopen tot op maaiveld.

### **36. VOEGVULLINGEN**

- 36.1. Voegvulling met elastische kit, zoveel mogelijk in de kleur van het voegwerk van de tegels
1. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk.
  2. De aansluiting van wandtegelwerk aan kozijnen.
  3. De aansluiting van wandtegelwerk met vloertegelwerk.
  4. De aansluiting van wandtegelwerk met plafond.
  5. De aansluiting van tegelwerk douchegoot.
- 36.2. Kimstroken
1. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk t.p.v. de douche.
  2. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk t.p.v. het bad (indien van toepassing).
  3. De inwendige hoek tussen aansluiting wand met vloer.

### **40. PLAFOND- EN WANDAFWERKING**

- 40.2. Plafondafwerking
1. De plafonds van de woningen m.u.v. meterruimte, garage/buitenberging voorzien van structuurspuitwerk.
  2. V-naden van de betonnen vloerelementen blijven in het zicht.
  3. De plafonds van de garage/buitenberging blijven onafgewerkt.
- 40.3. Wandafwerking
1. Alle wanden m.u.v. betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar betekent dat er niet wordt behangen. De koper dient zelf vóór het behangen kleine gaatjes dicht te zetten en de wanden nog licht op te schuren om oneffenheden weg te werken.
  2. Wand van garages/buitenbergingen, technische ruimtes niet afwerken.

### **41. TEGELWERK**

- 41.1. Algemeen
1. Vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht
  2. Wijzigingen in afmetingen kunnen leiden tot verrekening in de arbeid
- 41.2. Vloertegelwerk
- Vloertegels verlijmd op dekvloer, stelpost aankoop € 18,50/m<sup>2</sup> inkoop  
Excl. BTW, afmetingen 300 x 300 mm
1. De vloer van badkamer.
  2. De vloer van toilet.

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

### 41.3. Wandtegelwerk

Geglazuurde wandtegels, stelpost aankoop € 16,50/m<sup>2</sup> inkoop excl. BTW, afmetingen 200 x 250 mm

1. De wanden van toilet van vloer tot plafond.
2. De wanden van badkamer van vloer tot plafond.

### 41.4. Voegwerk

1. Alle vloertegelwerk inwassen met voegmortel grijs.
2. Alle wandtegelwerk inwassen met voegenspecie kleur wit.

## **42. DEKVLOEREN EN VLOERBEDEKKINGEN**

### 42.1. **Cementdekvloeren** kwaliteit CW 12, vlakheidsklasse 4

01. Alle vloeren in het zicht welke niet worden betegeld.

Met opmerkingen [BEb1]:

## **45. TIMMERWERK**

### 45.1. Binnenbetimmeringen

1. Er worden geen plinten langs de vloeren geleverd.
2. De betimmering boven de buitenkozijnen MDF 12 mm, allen daar waar ventilatie roosters (vr) geplaatst moeten worden boven de kozijnen.
3. Daar waar het nodig is voor een deugdelijke afwerking, aftimmerlatten van voldoende afmeting toepassen ter keuze aannemer.
4. Brandwerende bekleding promatect 30/60 minuten ter plaatse van stalen kolommen en balken die benodigd zijn aan de hand van opgave constructeur. Dat kan leiden tot aftimmeringen die zichtbaar blijven.

### 45.2. Buitenbetimmering en Diversen

1. Buitentimmering woningtype A2, C, D en E, verticale houten delen, op voldoende regelwerk, conform kleurenschema architect.
2. In de meterkast een rugwand aanbrengen van OSB 19 mm volgens voorschriften van de nutsbedrijven.

### 45.3. Buitenberging (tuin). Type A, A2 en B.

1. In de achtertuin komt een houten berging. De buitenzijde wordt afgewerkt met geïmpregneerde vurenhouten delen.
2. Vloer van de berging bestaat uit grijze betontegels.
3. Berging wordt aan de binnenzijde voorzien van een energiezuil bestaande uit een verlichtingsarmatuur, een enkelpolige schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

## **46. SCHILDERWERK**

### 46.1. Algemeen

1. Het gehele schilderwerk wordt uitgevoerd conform het Basis Verfbestek 1995 en DuBo-eisen.
2. Alle kleuren conform algemene kleuren en materiaalstaat.

### 46.2. Ondergrond hout

1. Alle houtwerk dat met metselwerk in aanraking komt aan de muurkanten behandelen volgens het basis-verfbestek.
2. Alle houten binnen- en buitenkozijnen en buitenbetimmering behandelen met dekkende beits.
3. De binnenbetimmeringen en trap (hekken) behandelen met dekkende beits.

### 46.3. Ondergrond metaal

1. De eventueel in het zicht blijvende leidingen in badkamer en toilet schilderen met uitzondering van de verzinkte leidingen.
2. De verzinkte cv-leidingen worden niet geschilderd.

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

- 46.4. Ondergrond steen.
1. De gevels worden volgens tekening voorzien van een geschikte muurverf.
  2. Verwerking volgens voorschrift van fabrikant/ leverancier.

### **47. BINNENINRICHTING**

- 47.1. Keukeninrichting
1. Voor de keukeninrichting is een stelpost van € 3.000,- incl. BTW per woning opgenomen Dit is inclusief het plaatsen van de keuken en het leveren van de keukenkraan en het compleet aansluiten. De plaats en aantal aansluitpunten van elektra, water en riolering worden standaard aangebracht volgens de standaard keuken tekeningen die door de aannemer overhandigd worden.
  2. Koper ontvangt een standaard keukentekening incl. installatievoorstel van de aannemer. In overleg met de keukenshowroom kunnen mogelijke keukenopties en wijzigingen besproken worden. Als de keuken door de leverancier van de aannemer geleverd en geplaatst wordt zal dit voor oplevering kunnen zodat de keuken gereed is bij oplevering.
  3. Aannemer behoudt zich het recht voor om bij teruggave van de stelpost kosten te verrekenen.
  4. Bij het niet leveren van de keuken door aannemer zal zij wel meewerken aan het verplaatsen van leidingwerk voor zover dat technisch mogelijk is.

### **50. DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

- 50.1. Hemelwaterafvoeren.
1. Uitvoeren in zink (gerecycled) voorzien van KOMO-garantiemerk. De afvoeren daar waar nodig voorzien van bladafscheiders tbv overstortvoorziening en aansluiten op de infiltratievoorziening.

### **51. BINNENRIOLERING**

- 51.1. Algemeen
1. De binnenriolering met hulpstukken van PVC buis (gerecycled) volgens KIWA-keur en KOMO-eisen. Uitvoeren volgens tekening en geldende voorschriften. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke boven het dak uitmondt.

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

### **52. WATERINSTALLATIE**

#### 52.1. Algemeen

1. Geheel uitvoeren in kunststof leiding van voldoende diameter, fabrikaat Unicolor o.g., volgens de eisen van het nutsbedrijf en voorzien van de benodigde hoekstop- en aftapkranen en aangesloten op het waterleidingnet van het nutsbedrijf.
2. Alle leidingen zoveel mogelijk wegwerken, in garages/buitenbergingen en techniekruimtes worden leiding opbouw gemaakt.
3. Ter plaatse van de optionele badkamers worden de leidingen standaard afgedopt aangebracht.

#### 52.2. Koudwaterleiding

De koudwaterleiding vanaf de watermeter in de meterkast naar:

1. Toilet
  1. aansluitpunt reservoir;
  2. aansluitpunt fonteintje.
2. Badkamer (eea. conform tekening)
  1. aansluitpunt wastafelmengkraan;
  2. aansluitpunt douchemengkraan;
  3. aansluitpunt badmengkraan (indien van toepassing);
  4. aansluitpunt reservoir;
3. Keuken
  1. aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt op T-stuk nabij spoelbak samen met vaatwasser);
  2. aansluitpunt vaatwasser (afgedopt op T-stuk nabij spoelbak samen met keukenmengkraan).
4. Bijkeuken of Technische Ruimte
  1. aansluitpunt wasautomaat;
  2. aansluitpunt t.b.v. centrale verwarmingsinstallatie (evt gecombineerd met wa).

#### 52.3. Warmwaterleiding

De warmwaterleiding vanaf de combi cv-ketel naar:

1. Badkamer (eea. conform tekening)
  1. aansluitpunt wastafelmengkraan;
  2. aansluitpunt douchemengkraan;
  3. aansluitpunt badmengkraan (indien van toepassing);
2. Keuken
  1. aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt op T-stuk nabij spoelbak samen met vaatwasser);

### **53. SANITAIR (omschrijving conform tekening van de diverse type woningen)**

#### 53.1. Sanitairlijst :

##### **Toiletcombinatie toiletruimte begane grond, bestaande uit:**

- 1 Villeroy & Boch Omnia Architectura wandcloset diepspoel wit
- 1 Villeroy & Boch Omnia Architectura closetzitting met deksel wit
- 1 Grohe Cosmo bedieningsplaat sl dual flush wit

##### **Fonteincombinatie toiletruimte begane grond, bestaande uit:**

- 1 Villeroy & Boch Omnia Architectura fontein 36x26 cm. wit
- 1 Baderie A-Line fonteinkraan met hendel chroom

##### **Douchecombinatie badkamer begane grond, bestaande uit:**

- 1 Easydrain Multi fixt-1 rooster 70 cm. geborsteld rvs
- 1 HansGrohe Ecostat Comfort douchethermostaat 15 cm. chroom
- 1 HansGrohe Cromette 85 1jet glijstangset unica 'c 90 cm. chroom

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

### **Badcombinatie badkamer 1e verdieping (indien van toepassing), bestaande uit:**

1 Bette Form bad 170x75 cm. wit  
1 HansGrohe Focus eenhendel badkraan chroom  
HansGrohe Cromette 85 1 Jet badset met slang 125 cm. chroom

### **Wastafelombinatie badkamer begane grond of 1<sup>e</sup> verdieping, bestaande uit:**

1 Villeroy & Boch Subway wastafel 60x47 cm. met overloop wit  
1 HansGrohe Focus wastafelkraan met waste chroom  
1 Swallow Square spiegel rechthoekig 100 x 60 cm.

### **Toiletcombinatie badkamer begane grond of 1<sup>e</sup> verdieping, bestaande uit:**

1 Villeroy & Boch Omnia Architectura wandcloset diepspoel wit  
1 Villeroy & Boch Omnia Architectura closetzitting met deksel wit  
1 Grohe Cosmo bedieningsplaat sl dual flush wit

## **55. GASINSTALLATIE**

### 55.00. Algemeen

Geheel uitvoeren volgens de voorschriften van het nutsbedrijf vanaf de gasmeter in meterkasten naar het kooktoestel in de keuken (afgedopt als de keuken niet door de aannemer wordt geleverd) en CV combi ketel van de woningen.

## **60. VERWARMINGSINSTALLATIE**

### 60.1. Algemeen

De berekening van de capaciteit dient te geschieden overeenkomstig de NEN 5066, waarbij gerekend dient te worden met een minimale toeslag voor het opwarmen zoals bedoeld in NEN 5066. Tevens gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van Isso publicatie 51 en de Woningborg-garantie normen.

### 60.2. Temperaturen appartementen

Bij een buitentemperatuur van  $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$  en een windsnelheid van 5 m/sec. worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen gegarandeerd:

-	Verblijfsruimten	20	$^{\circ}\text{C}$
-	Verkeersruimten	15	$^{\circ}\text{C}$
-	Zolder in open verbinding met een verkeersruimte	15	$^{\circ}\text{C}$
-	Toiletruimte	20	$^{\circ}\text{C}$
-	Douche- en / of badruimte	22	$^{\circ}\text{C}$
-	Inpandige bergruime	15	$^{\circ}\text{C}$

### 60.3. Ketel en temperatuurregeling

In de woning wordt een gasgestookte, gesloten H.R. combi cv-ketel gemonteerd compleet met dakdoorvoer, gasbranders, regel- en beveiligingsapparatuur, ketelthermostaat, thermometer, droogkookbeveiliging en mantel. De temperatuurregeling geschiedt door een thermostaat in de woonkamer/keuken, en een regeling op de slaapkamers.

### 60.3 Verwarmingselementen

1. Verwarmen door middel van LT vloerverwarming in de cementdekvloer van de begane grond en op de 1<sup>e</sup> verdieping en 2<sup>e</sup> verdieping, indien van toepassing. De plaatsing van de vloerverwarming wordt nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur.
2. Lage temperatuur radiatoren, om de temperatuur te behalen kan het noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld bij koperswijzigingen) om radiatoren bij te plaatsen. De afmetingen en locatie wordt op de bouw door de installateur en de aannemer bepaald. Op tekening zal hiervan een indicatie gegeven worden.
3. Elektrische radiator te plaatsen in de badkamer, afmeting en locatie in het werk te bepalen.

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

### 60.4. Leidingen

1. Leidingen zoveel mogelijk leggen in cementdekvloer, met een daarvoor geschikte en goedgekeurde leiding volgens voorschrift. Let op ivm hechten van vloerafwerkingen in of op de afwerkvloer ivm aanwezigheid van leidingen in die vloer.
2. Leidingen t.p.v. cv-ketel worden uitgevoerd als opbouw.
3. Verdelers zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen.
4. De aansluiting van de cv-ketel naar de verdeler, uitgevoerd kunststof leidingsysteem fabrikaat Unicor o.g.
5. Om uitzetten en inkrimpen van het water op te vangen, wordt bij de cv-ketel een drukexpansievat gemonteerd.

### 60.05. Opvullen

Het eenmaal opvullen van de installatie na montage behoort tot de levering, inclusief vulslang van voldoende lengte en ontluchtingsleuteltje.

### 60.09. Diversen

De gecombineerde rookgasdoorvoer van CV uitvoeren in aluminium.

## **61. VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE**

### 61.1. Mechanische afzuigventilatie

1. De woningen worden voorzien van een mechanisch lucht afzuigsysteem t.p.v. keuken, toilet, badkamer en inpandige berging. Het systeem is voorzien van een CO2 schakelaar in de woonkamer/keuken en uitschakeling door de bewoners is niet mogelijk. De kanalen uitvoeren in verzinkte spiralobuizen en afmonteren met instelbare kunststof afzuigventielen. De leidingen in de vloer uitvoeren in kokerprofiel. Leidingen in bergingen, kasten, techniekruimtes en eventuele zolders uitvoeren als opbouw. Volumestromen van de ventilatie conform NEN 1087. Middels een dakdoorvoer wordt het systeem uitgeblazen.
2. De ventielen in de wanden of plafonds zijn niet op tekening aangegeven.
3. De ventilatiebox wordt geplaatst in de bijkeuken of techniekruimte.

### 61.2. Ventilatie toevoerroosters (indien van toepassing)

1. Zelfregulerende ventilatieroosters welke in de gevels zoveel mogelijk achter het metselwerk en boven de kozijnen geplaatst worden, zorgen voor verse luchttoevoer. Afmetingen en locaties vlg. opgave van ventilatieberekening.

## **70. ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIES**

### 70.1. Algemeen

1. De gehele installatie uitvoeren volgens de NEN 1010, de voorschriften van het plaatselijk nutsbedrijf en het Bouwbesluit met als minimale het hierna omschreven.
2. De gehele installatie volledig inbouw fabrikaat Gira of Busch & Jager., kleur standaard wit.
3. Alle lichtpunten uitvoeren als plafond lichtaansluitpunt tenzij anders omschreven.
4. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaaarde.
5. De aarding leidingen enz. volgens voorschrift.
6. De schakelaars en gecombineerde punten (schakelaar en wandcontactdoos) op circa 105 cm boven de vloer.
7. Wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer.
8. De lichtaansluitpunten (ook buiten) zijn voorzien van klemmenblokjes, er worden geen verlichtingsarmaturen geleverd voor de woning. In overleg kunnen wij wel zogenaamde 'peertjes' aanbrengen.
9. Ten behoeve van de telefooninstallatie en de centrale antenne inrichting wordt vanaf de meterkast een loze buisleiding aangelegd naar de aansluitdozen volgens tekening. In de woonkamer zijn 2 bedrade aansluitpunten en in de hoofdslaapkamer wordt 1 bedraad aansluitpunt voorzien, e.e.a. conform verkooptekening. Deze leidingen komen op een hoogte van circa 30 cm boven de vloer.

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

---

### 70.2 Tekeningen, posities

1. Basisinstallatie vlgs verkooptekeningen, definitief vlgs nader te ontvangen en te bespreken installatietekening.
2. Keuken inrichting vlgs keukentekeningen.

### 70.3 Zonnepanelen

Op het dak worden conform de EPC-berekeningen, zonnepanelen (PV-panelen) geplaatst. De PV-panelen worden in een zwarttint (all-black) uitgevoerd en zorgen voor de opwekking van elektrische energie.

In de techniekruimte wordt nabij de overige installaties een zogenaamde omvormer geplaatst.

Deze omvormer wordt aangesloten op de PV-panelen en zorgt ervoor dat de geleverde elektrische energie geschikt wordt gemaakt om als elektriciteit terug te leveren aan het stroomnet.

Let op: u dient bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier duidelijk aan te geven dat u elektrische energie wilt terug leveren.

De energieleverancier houdt alleen dan rekening met vergoeding van de terug geleverde energie.

Het aantal zonnepanelen aangegeven op de verkoopstukken is slechts indicatief en kan afwijken van de werkelijkheid.



## C. AAVULLINGEN ALGEMEEN

### C1 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN VOOR DE UITVOERING

#### ALGEMEEN

De woningen zullen worden gebouwd conform bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, eisen nutsbedrijven en bepalingen van Woningborg, zoals die 2 maanden voor aanvraag van de omgevingsvergunning golden.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In het geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Ten aanzien van de contractuele verhoudingen tussen koper en verkoper zijn van toepassing de regels zoals deze opgenomen zijn in het contract en evt aanhangende (algemene) voorwaarden conform Woningborg- regelgeving, alsmede de bepalingen van de plaatselijke Nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente waarin wordt gebouwd, eveneens zoals deze twee maanden vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning golden.

#### AFWIJKINGEN

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht door en na goedkeuring van de aannemer. Deze afwijkingen mogen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit en de functionaliteit van het te realiseren werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

#### TIJDELIJKE VOORZIENINGEN

Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen, een schaftlokaal en containers geplaatst. Aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor om reclameborden te plaatsen.

## C2. DE VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN

### ALGEMEEN

De brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect van dit plan. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering. Aan deze "artist-impression" tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling e.d. Deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld. Op de artists-impressions kunnen diverse opties getekend zijn welke mogelijk wel of niet uitgevoerd kunnen worden. Wij benadrukken dat de ingetekende opties een impressie zijn en niet in de koopsom zijn inbegrepen. Zij kunnen mogelijk als kopersoptie worden uitgevoerd.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, plaats hemelwaterafvoeren en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen deze vanwege installatietechnische redenen afwijken.

Plaats, plaatsinrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

De technische tekeningen en de omschrijving zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. De eventueel in deze contractstukken genoemde productnamen, fabrikanten, merken, typen e.d. zijn ter indicatie en kunnen door de ondernemer worden vervangen door een gelijkwaardig alternatief.

Het ingetekende meubilair, keukenapparatuur e.d. is slechts ter illustratie, zodat deze niet in de koopsom zijn begrepen. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de technische omschrijving.

### WIJZIGINGEN

De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, nader overleg omtrent de uitvoering, aanvullende eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Indien voor start bouw bekend, dan zullen deze wijzigingen als losse bijlage worden toegevoegd aan de (koop- en) aannemingsovereenkomst en door u worden getekend zodat ze als aanvulling behoren tot het contract. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan, als deze door overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven en kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder "administratieve bepalingen voor de uitvoering". Soms is het tijdens de uitvoering noodzakelijk om wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Deze "afwijkingen" kunnen worden doorgevoerd, ook nadat de (koop- en) aannemingsovereenkomst door u is ondertekend. Voor beide gevallen zal geen verrekening plaats vinden, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk zullen doen aan de beoogde kwaliteit van de woningen. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor om, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke esthetische- of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen het recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn "circa"-maten en hebben geen bewijskracht. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. dienen derhalve na uitvoering van de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar.

### SITUATIETEKENING

De situatietekening, waarop de woningen met de bijbehorende grond, de straat, het openbaar gebied etc. staan aangegeven, wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Onder andere omdat het mogelijk is dat

## Technische Omschrijving (20 woningen fase 3 Bocage Echt)

de situatietekening op het moment van verkoop door bijvoorbeeld procedures door de overheden nog niet tot in de details is uitgewerkt, moet in de praktijk worden vastgesteld dat er afwijkingen tot stand kunnen komen. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden. Derhalve kunt u geen rechten aan de situatietekening ontlelen.

### KOPERSOPTIES

Er zal een lijst worden opgesteld, waarop staat vermeld welke "opties" als meer- of minderwerk kunnen worden uitgevoerd. Deze lijst zal tijdig aan elke koper worden verstrekt. Voor al het meer- en minderwerk geldt, dat de opdracht daartoe door kopers rechtstreeks aan het bouwbedrijf gegeven moet worden.

De meerwerkopties zoals o.a. op de verkooptekening zijn aangegeven zijn, indien van toepassing, onder voorbehoud goedkeuring van de gemeente.

In onderstaand overzicht geven wij aan tot wanneer u maximaal kopersopties kunt aanvragen, dit om een optimale begeleiding te verzorgen tijdens het bouwproces.

Na de aangegeven termijn zijn wijzigingen helaas niet meer mogelijk i.v.m. de planning.

## Woningen

Onderdeel:	Sluitingstermijn M & M werk:
Ruwbouwwijzigingen	voor aanvang bouw
Wijzigingen in buitengevel	voor aanvang bouw
Badkamer begane grond (riolering en leidingwerk)	voor aanvang bouw
Keuken (gas en riolering)	voor aanvang bouw
Vloerverwarming	voor aanvang bouw
Verplaatsen/wijzigen binnendeuren/kozijnen(dragende wanden)	voor aanvang bouw
Riolering onder de vloer	bij start bouw
Keuken (electra en afvoer afzuigkap)	bij start bouw
1e verdiepingsvloer (riolering)	bij start bouw
2e verdiepingsvloer (riolering)	bij start bouw
Badkamer verdieping (riolering en leidingwerk)	bij start bouw
Niet-dragende binnenwanden (gasbeton)	bij storten begane grondvloer
Kantelpoorten	leggen kapplan/dakvloer
Badkamer en keuken definitieve tekening	leggen kapplan/dakvloer

**Technische Omschrijving** (Bocage Echt)

---

Verplaatsen/wijzigen binnendeuren/kozijnen	leggen kapplan/dakvloer
Binnenleidingen in wanden	leggen kapplan/dakvloer
Tegelwerk	Afbouw (wind en waterdicht)
Schilderwerk	Afbouw (wind en waterdicht)
Spuitwerk	Afbouw (wind en waterdicht)
Overige afwerkingen	Afbouw (wind en waterdicht)

## C3. PROCEDURE AANKOOP EN VERDERE BIJZONDERHEDEN

### ALGEMEEN

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van ons te kopen, alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk product te leveren. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de (koop- en) aannemingsovereenkomst.

### AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning. De koopovereenkomst van de grond en de aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning zijn aan elkaar verbonden. Nadat de (koop- en) aannemingsovereenkomst door koper(s) en verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Ook wordt er een origineel exemplaar naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

### NOTARIS

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van de notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten, zie verderop in de tekst). Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. De akte van eigendomsoverdracht (akte van levering) van de grond voor de bouw van een woning van verkoper aan de koper.
2. De hypotheekakte m.b.t. de lening die u van de geldgever ontvangt.

### WANNEER U MOET GAAN BETALEN:

Na ondertekening van de aannemings- of koop-aannemingsovereenkomst krijgt u van ons een factuur toegestuurd als een termijn vervalt of als de bouw al gestart is een factuur waarop wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen:

1. Indien u over "eigen geld" beschikt betaalt u de factuur.
2. Heeft u geen "eigen geld" en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling van de betreffende termijn. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk -voorzien van uw handtekening- naar uw geldgever, die voor de betaling zorg draagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaats gevonden.

### VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

- a. Grondkosten.
- b. Bouwkosten.
- c. CAR-verzekering.
- d. Honorarium van architect en constructeur.
- e. Notarishonorarium inzake akte van levering.
- f. Makelaarscourtage/verkoopkosten.

## Technische Omschrijving (Bocage Echt)

---

- g. Gemeenteleges, de bouw van de standaard woning betreffende (dus niet over eventueel meerwerk omtrent wijzigingen).
- h. BTW (21 % eventuele wijzigingen worden conform wettelijk voorschrift verrekend).
- i. Kadastrale uitmeting.
- j. Omgevingsvergunning.
- k. Aansluitingen t.b.v. gas, water, elektra en riolering (niet de aanvraag tot levering).
- l. Eventuele loon- en prijsverhogingen (deze worden dus niet doorberekend).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze bijkomende kosten zijn:

- a. De kosten verbonden aan het verkrijgen van een hypothecaire lening (afsluitkosten).
- b. De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- c. De (bouw)rente tot de leveringsdatum over vervallen maar niet betaalde termijnen.

Andere bijkomende kosten kunnen zijn:

- a. De aanvraag voor levering van water, gas en elektriciteit.
- b. Aansluitkosten voor telefoon/ internet.
- c. Aansluitkosten van CAI voor het aanleggen van het kabelnet (tv/radio)
- d. Aanleg beveiligingsinstallatie.
- e. Tuinaanleg met beplanting en grondbewerking zoals spitwerk, drainage e.d..
- f. Grondwerk, bestrating van rijstroken, terrassen en ontsluitingen van voordeur en achterplaats.
- g. Woninginrichting (meubilair, losse kasten e.d.).\
- h. Wandafwerking van de woning.
- i. Eventuele aanvullende gemeentelijke heffingen (b.v. inritvergunning indien van toepassing).

### PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de (koop- en) aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor onze rekening en risico. De risicoregeling is dus uitgesloten.

### OPLEVERING EN OPLEVERINGSTERMIJN

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De opleveringsprocedure bestaat uit één oplevering en een na-controle c.q. service-controlebeurt van de onvolkomenheden, zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. Na betaling van de opleveringstermijn bij de notaris de overige termijnen voor 100% en het eventuele meerwerk, ontvangt de koper de sleutels van de woning. De oplevering vindt plaats tussen de koper en ondernemer en geschiedt conform de normen van de garantieregeling. De na-controle vindt circa drie maanden na de oplevering plaats. Eventuele kleine onvolkomenheden kunt u het beste opsparen tot het moment dat u van ons bericht krijgt dat we langskomen voor de opname en uitvoering van deze punten aan het einde van de servicecontrole. Oplevering van elke woning zal plaatsvinden binnen een termijn, zoals in de aannemingsovereenkomst nader is genoemd.

### OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT

Op het moment van de verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning waarschijnlijk aan u wordt overgedragen, is niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en er veel onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. In een later stadium van de bouw kan die prognose natuurlijk steeds gedetailleerder worden. Ook kunnen de overeengekomen meer- en minderwerken leiden tot benodigde extra bouwtijd. Wij kunnen u helaas niet eerder dan twee weken voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Derhalve adviseren wij u een ruime

## Technische Omschrijving (Bocage Echt)

---

marge te nemen ten opzichte van tussentijds aan u gemelde prognoses voor het maken van afspraken met uw leveranciers e.d. Wanneer de woning opleveringsgereed is, krijgt u van ons een uitnodiging om samen met ons uw woning te inspecteren. Tijdens deze oplevering worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een "Proces-verbaal van oplevering". Deze wordt ter ondertekening voorgelegd, waarin de koper verklaart geen andere tekortkomingen te hebben geconstateerd, dan in de opleveringsverklaring zijn gemeld. Ook worden dan de meterstanden van nutsvoorzieningen genoteerd.

Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning en eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutel van uw woning. De aannemer heeft dan wel nog enkele dagen nodig (en hier ook het recht toe) om de geconstateerde onvolkomenheden te verhelpen. Regel uw verhuizing dus niet op de dag van oplevering. Dit wordt de juridische oplevering genoemd of oplevering van uw woning. Behoudens eventuele verborgen gebreken, welke na de oplevering worden geconstateerd, kunnen later geen bemerkingen meer in behandeling worden genomen, welke niet zijn vastgelegd in de opleveringsverklaring, denk bijvoorbeeld aan beschadigingen etc..

### VERZEKERING

Tijdens de bouw is het project middels een CAR- verzekering verzekerd. Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd middels een opstalverzekering (denk daarbij ook aan een glasverzekering).

### LIBERALISERING ELEKTRICITEIT- EN GASMARKT

Het bouwbedrijf zal bij de eigenaar/beheerder van het elektra- en gasnetwerk uit de regio voor oplevering de aansluiting van elektriciteit en gas aanvragen, zodat dit bij oplevering van uw woning aan u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit en gas te kiezen. U bent daarop vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet. Ook water, telefoon en CAI dient U zelf aan te vragen.

### ONDERHOUDSTERMIJN

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden geconstateerd worden zo snel mogelijk verholpen. Na verloop van drie maanden vanaf de oplevering zullen wij u schriftelijk op de hoogte stellen omtrent de datum waarop de controle van de onderhoudsperiode schriftelijk vastgelegd zal worden. U kunt geconstateerde onvolkomenheden, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen aan ons meedelen. Daarna worden deze punten, gezamenlijk met de overige in het plan gelijktijdig opgeleverde woningen, op afspraak afgewerkt. Wanneer alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden - waarvan schriftelijk melding is gemaakt- zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Eventueel onvolkomenheden en/of klachten die na de onderhoudstermijn optreden, dienen schriftelijk te worden gemeld.

### CONSTRUCTIE

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij raden u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan door het "werken" van materialen. Het is daarom mogelijk dat er bijvoorbeeld in de hoeken van het stucwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht, denk aan bijvoorbeeld vloerverwarming. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de afwerkvloer, ontstaan krimpscheuren die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- en natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval mogelijk nodig, wij vragen U dan ook om een evt advies van bijvoorbeeld de tegelzetter op tijd aan ons door te

## Technische Omschrijving (Bocage Echt)

---

geven. Wij raden u aan uw leverancier van uw "harde" vloerbedekking hierover te informeren.

### GRONDWERKEN

De bovenste laag, wordt aangevuld met uitkomende grond. Voor de tuin rondom uw woning wordt geen grondverbetering toegepast. Voor een goede waterdoorlating dient u de tuin diep te laten spitten na de oplevering van uw woning. De grond is zonder deze extra bewerkingen niet geschikt voor tuinbeplanting. Wij adviseren u daarom tuingrond te bewerken zoals hiervoor omschreven. Indien de bereikbaarheid van de tuin na de oplevering van de woning niet meer mogelijk is als gevolg van bijvoorbeeld een gemetselde tuinafscheiding of van aangrenzende tuinen van uw burens kunt u het beste in samenspraak met de uitvoerder van de aannemer en de overige kopers van de aanliggende percelen tot overeenstemming komen om de tuinen gezamenlijk te laten spitten en eventueel grondverbetering toe te passen. Dit initiatief ligt dus bij u en de kosten voor deze activiteiten komen voor uw rekening en eventuele overige kopers. De werkzaamheden van de aannemer mogen niet gehinderd worden en de uitvoerder heeft hierin het laatste woord. U dient wel rekening te houden met eventuele kabels en leidingen in de tuin. Mogelijke beschadigingen aan kabels en leidingen en aan de woning zijn uw verantwoordelijkheid en de kosten voor reparatie komen voor uw rekening. Bij de inzet van zwaar materieel, zoals een graafmachine en/of vrachtauto, dienen deze voldoende afstand te bewaren van de belendende gebouwen. Hoogteverschillen in het terrein worden opgevangen door natuurlijke taluds, of er moet duidelijk in deze technisch omschrijving een andere oplossing omschreven worden.

### WONINGBORG-GARANTIE

Via de Woningborg Garantie- en waarborgregeling heeft u de garantie dat in de eerste plaats uw woning voldoet aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit. De garantie- en waarborgregeling is een extra aanvulling op de verplichtingen die de ondernemer heeft vanuit de met u gesloten aannemingsovereenkomst. Het geeft u namelijk extra rechten en zekerheden. Een van de zekerheden is dat uw woning wordt afgebouwd en dat de garantieverplichtingen worden nageleefd. De volledige Garantie- en waarborgregeling is opgenomen in de betreffende brochure die u bij ondertekening van de (koop- en) aannemingsovereenkomst ontvangt. De Garantie- en waarborgregeling is gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en waarborgregeling automatisch overgaan op de nieuwe eigenaar.

### TENSLOTTE

Ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning of de verkoop van uw eigen woning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten en de woning niet voortijdig op te zeggen. Eigenaren adviseren wij bij de verkoop van de huidige woning in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.