

Technische omschrijving 19 woningen Bocage fase 5 te Echt



Versie 1: 14-11-2022

Door:

Hurks B.V.

Postbus 671

5600 AR Eindhoven

T 040 26 26 200

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
	Introductie	4
	Leeswijzer	5
	Da Vinci Huis woningconcept	5
	Projectgegevens	6
2	ALGEMENE KOPERSINFORMATIE	7
	Algemene informatie aankoopproces	7
	Woningborg Garantie en waarborgregeling	8
	Kopersopties, uitbouwen en erfdienstbaarheden	9
	Bezichtiging	10
	Verzekering	10
	Schoonmaken en oplevering	10
	Aandachtspunten bij ingebruikname	11
	'Krijtstreepmethode'	11
	Glasbewassing	11
	Garantie op technische gebreken na oplevering	12
	Hoogteverschillen	12
	Aanleg-, instandhoudings- en/of onderhoudsplicht	12
	Waterhuishouding	12
	(Moment van) aanleg openbaar gebied door GEM	13
	Afvalinzameling	13
	Disclaimer	13
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONING	15
	Duurzaam bouwen	15
	Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit	15
	Peil van de woning	16
	Grondwerk	16
	Riolering	16
	Infiltratiepaal	17
	Bestratingen	17
	Terreininventaris en overige terreininrichting	17
	Funderingen	18
	Vloeren	18
	Dragende wanden	18
	Staalconstructie	18
	Houtconstructie	18
	Metselwerken	19
	Binnenwanden	19
	Daken, goten en hemelwaterafvoeren	19
	Kozijnen, ramen en deuren	20
	Trappen	20

Vloer, wand- en plafondafwerking	21
Beglazing en schilderwerk van kozijnen	22
Overige voorzieningen	22
Keukeninrichting	22
Tegelwerken	23
Sanitair	24
Waterinstallatie	24
Verwarmingsinstallatie	25
Mechanische ventilatievoorzieningen	26
Elektrische installatie	27
4 AFWERKSTAAT	29
5 KLEUR EN MATERIALENSTAAT EXTERIEUR	30

1 INLEIDING

Introductie

Het kopen van een nieuwe woning is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop-/aannemingsovereenkomst en notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als Verkrijger vragen. Uiteraard staat het makelaarsteam en onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren in dit proces.

Het plan '19 woningen Bocage fase 5' is gelegen tussen de Peutenweg en de Slotenmakerstraat te Echt. Fase 5 bestaat uit 10 twee-ondereen-kap woningen in twee verschillende typen (type TK en TG), 3 vrijstaande woningen (type V) en 6 levensloopbestendige woningen (type S). In deze technische omschrijving worden alle woningen van Bocage fase 5 omschreven.

Binnen een type bestaan er verschillen zoals gespiegelde plattegronden en aangepaste erfafscheidingen, al of niet met vrije achterom. Deze verschillen, die duidelijk op de situatie en de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven.

Naast een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw, en de afwerking van de woningen in het plan, vindt u veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende koop- en bouwproces tegen gaat komen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de woningen in dit project wordt door Hurks een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021. De bij deze Woningborgregeling behorende digitale brochure ontvangt u bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In 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.

Daar waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over 'GEM' wordt bedoeld de 'Grond Exploitatie Maatschappij Bocage C.V.', welke verantwoordelijk is voor de grondexploitatie van het gebied en de verkoop van de gronden aan Hurks B.V.

Daar waar in deze brochure wordt gesproken over '2/1-kapwoning' wordt niet bedoeld de 'seniorenwoning', deze wordt als zodanig (seniorenwoning) benoemd.

Leeswijzer

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 5 delen.

- Deel 1: algemene informatie over het kopen van een woning;
- Deel 2: algemene punten / kopersinformatie;
- Deel 3: de technische omschrijving van de bestanddelen van elk woningtype specifiek;
- Deel 4: de afwerkstaat van de diverse ruimten;
- Deel 5: de kleur- en materiaalstaat exterieur.

Da Vinci Huis woningconcept

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van het Da Vinci Huis woningconcept. Dit betreft een woningconcept waarin Hurks haar jarenlange ervaring in het ontwikkelen en bouwen van woningen heeft samengebracht. Da Vinci Huis levert maatwerk woningen die gebouwd zijn volgens een vernieuwend proces, gericht op een zeer hoge mate van efficiency in ontwerp, voorbereiding en realisatie. Binnen het Da Vinci Huis woningconcept wordt gewerkt met vaste partners voor zowel ontwerp als uitvoering.

Het Da Vinci Huis woningconcept bestaat uit een prefab betonnen casco met vooraf gemonteerde kozijnen en een prefab houten gordingkap met sporen. Dit casco met kap wordt zo snel mogelijk opgetrokken om wind- en waterdicht te zijn. Hierdoor kan de afbouw van de woning eerder starten dan dat dit traditioneel het geval is.

Door deze wijze van bouwen hebben we enkel gestandaardiseerde mogelijkheden in de kopersopties van de prefab betonnen wanden. Ook hebben we de keuzes van deze mogelijkheden sneller nodig dan traditioneel het geval is. Voordeel is dat de planning van de bouw beter beheerst kan worden omdat de weersomstandigheden eerder buiten spel worden gezet.

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben dan kunt u terecht bij uw kopers adviseur.

Projectgegevens

Plannummer Woningborg: W-2022-03971-E003

Ondernemer

Hurks B.V.
Pastoor Petersstraat 3
5612 WB Eindhoven
Postbus 671
5600 AR Eindhoven
Tel.: (040) 26 26 200

Kopersadviseur

Hurks B.V.
Femke van Liempd
f.vanliempd@hurks.nl
(06) 53362062

Ontwerpend architect

Hilberinkbosch Architecten
Wamberg 5
5258 SM Berlicum
Tel.: (073) 6900136

Uitwerkend architect

Brainworkz
Tolgaarde 15
7642 EZ Wierden
Tel.: (085) 01 85 862

Verkoop

Jack Frenken makelaars en adviseurs
Gelrestraat 18
6101 EW ECHT
Tel: (0475) 335225

2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

Algemene informatie aankoopproces

Verkoop 'vrij op naam'

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-/aanneemsom als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, vuilwaterriool (voor zover van toepassing) en elektra. De VON-prijs is exclusief onder andere de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw, ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Koop-/aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, wordt de koop-/aannemingsovereenkomst opgemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst, waarin de aankoop van het bouwperceel en de bouw van de woning wordt beschreven, worden de wederzijdse rechten en plichten van zowel de Verkrijger als de Ondernemer vastgelegd.

In de koop-/aannemingsovereenkomst, volgens het model 1 juli 2021 van Woningborg, met Hurks, worden de rechten en plichten van zowel de verkrijger als de ondernemer vastgelegd. Met andere woorden: In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient (op) te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt een digitaal exemplaar van deze overeenkomst naar de notaris verzonden waarna deze, na vervulling van de opschortende en/of ontbindende voorwaarden, zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop-/aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk adviseren wij u om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Na ondertekening van de akte(n) maakt de notaris de bedragen, zoals genoemd in de eindafrekening, over aan de partijen die daar recht op hebben. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de

koop-/aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De koopsom bent u aan de Ondernemer verschuldigd op het moment als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen direct aan de ondernemer betalen. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

Woningborg Garantie en waarborgregeling

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 d.d. 01-07-2021.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/ of gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid.

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om de model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft, met overigens de mogelijkheid om aanvullende artikelen op te nemen. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als Verkrijger en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de Verkrijger en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. De model koop-/aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.

Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de Verkrijger en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang garantiebepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 van toepassing is.

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

Kopersopties, uitbouwen en erfdienstbaarheden

Kopersopties

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst tot stand zijn gekomen, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopersopties. Onze Kopersbegeleider zal u uitnodigen voor een gesprek om uw wensen en de door ons geboden mogelijkheden te bespreken. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering. Hurks beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van deze wensen, en gaat na of er geen beperkingen zijn vanwege bijvoorbeeld bouwvoorschriften, bouwvergunning, notariële akte(n) of de algemene voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd.

Voor eventuele (door u als Verkrijger gewenste) wijzigingen ten opzichte van de standaardwoning worden extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Echter zijn deze gerelateerd aan de gekozen bouwmethodiek (Da Vinci Huis woningconcept) wel aan regels gebonden. Daarom is er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo is er een aantal standaard kopersopties uitgewerkt.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Uitbouwen en erfdienstbaarheden

In de koperskeuzelijst worden keuzes aangeboden, waarbij een aantal woningen (zie keuzelijst) tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze voor een uitbouw aan de achtergevel zal het binnenspouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de Verkrijger van de naastgelegen woning (indien van toepassing) niet voor de uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrens van de woning zonder uitbouw circa 30 cm overschrijden. De zijkant van de uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel. In de akte van levering zal door de notaris worden vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag(en).

Binnen de huidige wetgeving is de ondernemer tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de ondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de ondernemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de Verkrijgers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Schoonmaken en oplevering

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

Aandachtspunten bij ingebruikname

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in een nieuwbouwwoning bij oplevering (bouwvocht). Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen maar geleidelijk op te voeren naar de gewenste dagelijkse kamertemperatuur. In het consumentendossier, welke u bij oplevering wordt aangeboden, is een 'opstookprotocol' opgenomen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en zetting van het gebouw zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

'Krijtstreepmethode'

Bij sommige woningen wordt gebruikt gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat wanneer een verblijfsgebied volgens het bouwbesluit niet voldoet aan de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding, een deel van het verblijfsgebied niet als 'verblijfsgebied' wordt benoemd maar als 'onbenoemde ruimte'. De krijtstreepmethode is een toegestaan middel om de grote van de gewenste gevelopeningen in balans te brengen met regelgeving rondom daglichttoetreding.

Glasbewassing

Bij alle woningen geldt dat deze deels zijn voorzien van vast glas, zodat dus niet alle ramen van binnenuit kunnen worden gewassen. Glasbewassing kan dan bijvoorbeeld via een ladder of lange stok plaatsvinden.

Op de verkooptekeningen staat waar vast glas respectievelijk te openen delen worden voorzien.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021.

Enkele aandachtspunten:

- Na het moment van oplevering vallen beschadigingen, krassen op beglazing of andere onderdelen, welke niet op het proces verbaal van oplevering zijn vermeld, niet meer onder de herstelgarantie.
- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer;
- 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 in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Hoogteverschillen

Het door de GEM Bocage opgestelde stedenbouwkundige plan gaat uit van hoogteverschillen. Zowel bij het (toekomstig) openbaar gebied, alsook bij en/of tussen bouwkevels.

Aanleg-, instandhoudings- en/of onderhoudsplicht

Voor een aantal zaken, geldt een aanleg-, instandhoudings-, en/of onderhoudsplicht. Bijvoorbeeld geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht voor de prefab betonnen keerconstructie bij de kavels P2.1 en P2.26, de hagen die grenzen aan het (toekomstige) openbare gebied en voor de mandelige infiltratiepalen. Voor een complete opsomming van zaken waarvoor een aanleg-, instandhoudings-, en/of onderhoudsplicht van toepassing is verwijzen wij u naar de bijlagen bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Waterhuishouding

De ondergrond op deze locatie is slecht waterdoorlatend. Het is dus van extra belang dat u (al of niet in samenspraak met uw burens) zorgt voor een goede waterhuishouding van uw perceel. Het is wettelijk niet toegestaan om hemelwater via uw perceel af te laten wateren naar een ander privaat terrein.

Om de waterafvoer van de percelen te bevorderen is het advies aan de Verkrijger om na oplevering de tuin voldoende diep om te spitten en grondverbetering toe te passen, alsmede drainageleidingen in zones met drainagezand aan te leggen en aan te sluiten op de projectmatig voorziene infiltratiepaal. .

Voor de waterhuishouding is het advies om zoveel mogelijk vegetatie (alles met wortels) te planten. Bij vegetatie kan gedacht worden aan bloemen, onkruid, grassen, struiken en bomen maar geen zand, boomschors of andere verharding. De vegetatie zorgt er namelijk voor dat het water door de bodem wordt vastgehouden respectievelijk beter waterdoorlatend wordt. Hierbij geldt hoe meer vegetatie hoe beter voor de waterhuishouding van de wijk, de klimaatadaptatie, de bodemkwaliteit en de biodiversiteit.

Ook is het van belang dat de Verkrijger de tuin afwerkt op de hoogten zoals aangegeven op het informatief toegevoegde peilenplan. De projectmatig aangebrachte keerwanden bij P2.1 en P2.26 moeten in stand worden gehouden. Het is aan de Verkrijgers om bij de peilverschillen tussen kavels onderling het talud in stand te houden danwel zelf een keerconstructies te voorzien.

Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit het kavel te voorkomen is het van essentieel belang dat de Verkrijger bij de inrichting van zijn tuin rekening houdt met de zaken zoals hierboven beschreven en zoals in artikel 43 van de koop-/aannemingsovereenkomst zijn opgesomd.

(Moment van) aanleg openbaar gebied door GEM

Het moment van de definitieve afwerking van het (toekomstige) openbaar gebied (de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, openbare parkeerplaatsen, plaatsing van openbare verlichting etc.) is afhankelijk van de bouwsnelheid van de gehele gebiedsontwikkeling en de planning van de GEM. Het openbare gebied wordt immers door de GEM aangelegd. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal door de GEM nog worden bepaald. Dit kan betekenen dat alle openbare bestrating in de omgeving van uw woning bij oplevering van uw woning nog niet is aangelegd, doch uw woning zal bij oplevering wel bereikbaar zijn voor schoonmaak, inrichting en verhuizing.

N.B. Bij een aantal woningen is de GEM voornemens om lichtmasten te plaatsen in openbaar gebied in de directe nabijheid van woningen. Lichtmasten kunnen ter plaatse van een woning dicht op de perceelsgrens zijn gepland.

Afvalinzameling

Op dit moment wordt in de wijk Bocage door de gemeente voorzien in afvalverzameling met kliko's. Vanuit Ondernemer worden geen voorzieningen hiervoor getroffen.

Disclaimer

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van vernoemde disciplines. Hurks is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten en worden gecommuniceerd via een erratum.

Ook de verkooptekeningen zijn met zorg samengesteld. De maten op de verkooptekeningen zijn circa maten waarbij geen rekening is gehouden met de dikte van wandafwerkingen zoals stuc- of tegelwerk. Voorafgaand aan het plaatsen van bijvoorbeeld keukens of inbouwkasten dient u de werkelijke maten te (laten) controleren.

Op de verkooptekeningen is soms middels arceringen aangegeven waar verschillende afwerkingen worden aangebracht. Deze arceringen zijn uitsluitend bedoeld om de plaats van deze afwerkingen aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De

indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De omschrijvingen, tekeningen en beelden op de projectwebsite zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken, alsmede de uiteindelijke ontwerpen, uitvoering en afwerkingen. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers van de vloerverwarming, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zoals zonnepanelen en warmtepompen met bijbehorende installaties zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

De situatietekening (wegen, groen, parkeerplaatsen in (toekomstig) openbaar gebied e.d.) is opgesteld aan de hand van de gegevens van de GEM. Het ontwerp en eventuele wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van ondernemer. Het (toekomstig) openbaar gebied zal door de GEM worden ontworpen en aangelegd.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

De omschrijvingen, tekeningen en beelden op de projectwebsite, (digitale) brochure en de optietekeningen maken geen onderdeel uit van de Verkrijger contractdocumentatie, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven.

Deze gegevens respectievelijk documenten zijn geen onderdeel van de af te sluiten overeenkomsten en er kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. Ook aan de artist-impressie in deze technische omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden.

Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de verkooptekeningen en deze technische omschrijving die wel onderdeel zijn van de af te sluiten overeenkomsten.

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONING

Duurzaam bouwen

Energiezuinigheid

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd welke tot 31-12-2020 gold. Per 01-01-2021 is er een nieuwe vorm om de energetische eigenschappen van de woning te meten, de BENG Norm. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte / geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en ventilatie-installaties, etc. De combinatie van die kengetallen bepaalt de 'BENG-waarde' (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Onderdeel van de nieuwe BENG is de TO juli. Deze norm is toegevoegd dat naast de duurzame isolatie en energievoorziening de woning ook niet te veel mag opwarmen. TO juli staat voor temperatuuroverschrijding in juli. Uiteraard voldoen deze woningen aan de nieuwste norm.

Als energiebesparende maatregelen zijn onder andere een goede gevel-, vloer- en dakisolatie en HR++ beglazing opgenomen. Daarnaast wordt een lucht-/waterwarmtepomp in combinatie met lage temperatuur vloerverwarming toegepast. Ook wordt er in een vraag gestuurd (CO₂) ventilatiesysteem voorzien met warmteterugwinning. Tenslotte hebben de woningen zonnepanelen (PV-panelen).

Vloerisolatie	RC 3,7 m ² K/W
Dakisolatie	RC 6.3 m ² K/W
Wandisolatie	RC 4,7 m ² K/W

Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimte (waar van toepassing)	Benaming conform bouwbesluit
Hal / Entree	Onbenoemde ruimte
Meterkast (MK) / Techniek	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Trapkast	Bergruimte
(Aangebouwde) berging	Bergruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Onbenoemde ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De te verwachten peilmaat van iedere woning ten opzichte van N.A.P. is op de juridische situatietekening weergegeven. De juiste peilmaat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

In het plan Bocage zijn veel verschillende peilhoogten tussen woningen onderling. De overgangen van het peil van de woning naar het omliggende maaiveld of de aansluitende straten of achterpad zijn zorgvuldig gekozen.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 1,5 cm. Dit is de maximale maat om op juiste wijze de ventilatie onder de deuren te laten plaatsvinden. 'Dikkere' afwerkvloeren leiden ertoe dat de binnendeuren via het kopers meer- en minderwerk hoger gehangen moeten worden of na oplevering zullen moeten worden ingekort dan wel vervangen.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is of met grond van elders welke milieutechnisch is gekeurd en minimaal geschikt is voor het beoogde gebruik.

Zie het informatief toegevoegde peilenplan voor de afwerkhoogtes van de private kavels. Er kunnen nog zettingen van de grond plaatsvinden waardoor er –geringe-afwijkingen in die hoogten ontstaat t.o.v. het informatieve peilenplan.

Riolering

Buitenriolering

Vuilwaterriolering

De aanleg- en eventuele aansluitkosten van de vuilwaterriolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig. Het vuilwaterriool van de woningen wordt aangesloten op het gemeenteriool in de openbare weg.

Schoonwaterriolering / hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren van de schuine en platte daken worden aangesloten op een infiltratiepaal. Zie onderstaand een apart item voor de globale specificaties van een infiltratiepaal. Er is geen aansluitmogelijkheid voor hemelwaterafvoer in de openbare weg.

Binnenriolering

De afvoeren van de diverse vuilwater lozingstoestellen in de woningen worden uitgevoerd in PVC of PE of gelijkwaardig en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de vuilwaterriolering. De vuilwaterriolering wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Mantelbuis

Bij kavels P2.02, P2.06, P2.07 P2.11 en P2.12 wordt van voor naar achter door de fundering van de aangebouwde berging een PVC mantelbuis opgenomen van rond 125 mm. Dit zodat een Verkrijger de mogelijkheid heeft om na oplevering zelf (een) drainageleiding(en) te plaatsen en aan te sluiten op de aanwezige infiltratiepaal aan de voorzijde voor een betere waterhuishouding in de tuin.

Infiltratiepaal

In de voortuin, ter hoogte van de woningscheiding van een 2/1-kapwoning respectievelijk levensloopbestendige woning wordt een (gedeelde) en bij de vrijstaande woning een (niet gedeelde) infiltratiepaal aangebracht op een positie zoals aangegeven op de juridische situatietekening.

Per infiltratiepaal wordt een boring tot een diepte van ca. 16 meter +/- maaiveld gemaakt. In het boorgat wordt een buis rond ca. 250 mm aangebracht, waarvan de onderste ca. 10 meter geperforeerd is. De ruimte tussen het boorgat en de buis wordt gevuld met grind. De bovenzijde van de buis (net iets onder maaiveld) zal worden afgesloten met een deksel. Tussen de hemelwaterafvoer van de woning(en) en de infiltratiepaal zal een zandvangput worden aangelegd.

Door de Verkrijger kan na oplevering in eigen beheer een door Verkrijger aan te leggen tuindrainage op deze zandvangput worden aangesloten.

Bestratingen

De toegankelijkheid van de perceelsgrens naar de voordeur bestaat uit (indien beschikbaar, hergebruikte) grijze betonnen staptegels 40 x 60 cm op de zwarte grond gelegd als tijdelijke voorziening. Er wordt verder geen bestrating op de privé-percelen aangebracht.

Het bestaande mandelige achterpad naast kavel P2.12 is reeds voorzien van betontegels 30 x 30 cm met verhoogde opsluitbanden. Kavel P2.12 mag van de pad gebruikmaken middels een erfdienstbaarheid van overpad, e.e.a. zal in de notariële akte van eigendom worde opgenomen.

Terreininventaris en overige terreininrichting

Keerwand

Hoogteverschillen tussen de reeds aangelegde tuinen van de reeds gebouwde woningen van Bocage fase 2 (=Peutenweg 2 t/m 10) en de kavels P2.1 en P2.26 van Bocage fase 5 worden door middel van een prefab betonnen keerwand gewaarborgd. Voor deze keerwand geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht, zie de bijlage(n) bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Overige keerwanden worden niet voorzien en dienen door Verkrijger desgewenst zelf na oplevering te worden geplaatst.

Perkoenpalen

De onderlinge erfgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de Verkrijger aangewezen. Verkrijger is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Gaashekwerk.

Er wordt een stalen gaashekwerk met looppoort in draadstaalmaat geplaatst op kavel P2.12, 1,8 m hoog met een stalen bovenbuis en gaasmat, e.e.a. zoals aangegeven op de juridische situatietekening.

Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt een balkenfundatie op mortelschroefpalen toegepast, een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Keerelementen worden, al of niet op een gestabiliseerde grondlaag, op maaiveld geplaatst.

Tussen de funderingsbalken ligt aarde, er is onder de woning geen toegankelijke kruipruimte.

Vloeren

Begane grondvloeren van alle woningen:

De begane grond vloer wordt uitgevoerd in een systeemvloer met een Rc-waarde conform de BENG-berekening. De begane grondvloer wordt op de funderingsbalken gelegd.

Verdiepingsvloeren:

De vloeren op de eerste en tweede verdieping (m.u.v. de seniorenwoning) worden uitgevoerd in kanaalplaatvloeren en leidingplaatvloeren, evenals de dakvloeren van de seniorenwoning

Dragende wanden

De dragende woningscheidende wanden worden gemaakt door middel van ankerloze prefab betonnen wanden en hebben een opbouw conform de constructieberekening. De vloeren worden opgelegd middels akoestisch oplegvilt. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren kunnen incidenteel koppelstaven worden aangebracht indien deze noodzakelijk zijn uit constructief oogpunt.

De binnenspouwbladen die een scheiding vormen met de buitenlucht worden op de begane grond, 1^e (en 2^e verdieping indien van toepassing) opgebouwd c.q. samengesteld in prefab beton, alsmede de stabiliteitswanden zoals op de verkooptekeningen aangegeven.

Staalconstructie

De stalen latei t.b.v. de gevel voor metselwerkondersteuning worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur, uitgevoerd thermisch verzinkt en gepoedercoat, kleur conform kleur- en materiaalstaat

Houtconstructie

Voor de houtconstructies wordt uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast, tenzij dit technisch niet mogelijk is. De scharnierkappen van de schuine daken bestaan uit samengestelde houtconstructies met daartussen isolatie en een dakplaatafwerking van melamine (kleur: bruin) aan de onderzijde. Onder de scharnierkappen bevinden zich constructieve knieschotten welke niet mogen worden verwijderd.

In de seniorenwoningen (kavels P2.4, P2.5, P2.9, P2.10, P2.22 en P2.23) zullen ter ondersteuning van de dakconstructies houten gelamineerde liggers zichtbaar worden aangebracht onder de dakplaten. Deze worden niet nader afgewerkt.

Metselwerken

Voor de buitengevels worden de volgende materialen toegepast.

Metselwerken gevels

De schoonwerk metselwerkgevels met gemetselde plinten worden uitgevoerd in waalformaat baksteen, kleur en metselverband conform verkooptekening en kleur- en materialenstaat.

In de gevelmetselwerken wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering voorzien van stootvoegroosters.

Dilataties

Aantal en plaats van dilataties in het gevelmetselwerk worden volgens opgave van de constructeur, gevelsteenproducent en architect aangebracht volgens nadere detaillering. Daar waar mogelijk worden deze toegepast achter de hemelwaterafvoeren. Deze dilatatievoegen uit te voeren als knipvoeg zonder kitafdichting. Het is dus mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven.

Alle spouwmuren, voor zover zijnde uitwendige scheidingsconstructie, worden voorzien van een thermische spouwisolatie conform de BENG-berekening, met uitzondering van de spouwmuren van de aangebouwde berging (laatstgenoemde worden niet geïsoleerd).

Binnenwanden

De niet dragende wanden (lichte scheidingswanden) op de begane grond en de 1e verdieping zullen uitgevoerd worden in een dikte van 10 cm cellenbeton e.e.a. conform verkooptekening. Wand onder de dakplaat (indien aanwezig) worden uitgevoerd in metalstud. De wanden onder een kanaalplaat dakvloer (plat dak) aan de bovenzijde worden uitgevoerd met een kunststof profiel volgens aangeven van de leverancier (begane grond seniorenwoning).

Daken, goten en hemelwaterafvoeren

Hellende daken:

De schuine dakconstructie zijn als volgt samengesteld:

- Geïsoleerde scharnierkap met een Rc-waarde conform de BENG berekening, onderzijde van de scharnierkap als fabrieksmatig onbehandelde melamine spaanplaat (bruin), niet-gaatjes van de aftimmerlatten blijven in het zicht; De aftimmerlatten zijn natureel onbehandeld;
- Panlatten en tengels;
- Keramische pannen, verankerd volgens de voorschriften, kleur conform kleur- en materialenstaat.

Plat dak uitbouw of aangebouwde buitenberging

- Afgewerkt conform ruimte afwerkstaat
- EPS Isolatie met een Rc-waarde conform de BENG-berekening;

- Dakbedekking bitumen APP met ballast laag van grind;
- Geprepatineerd zink daktrim.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels van de woning en aangebouwde bergingen worden uitgevoerd in geprepatineerd zink.

Goten

De woning wordt voorzien van geprepatineerde zinken goot of goten. De goten dienen met enige regelmaat schoongemaakt te worden.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden uitgevoerd in hardhout (FSC of PEFC, mits verkrijgbaar) en voorzien van een KOMO-keurmerk. De elementen worden fabrieksmatig in een dekkende kleur afgewerkt. De beglazingsprofielen worden uitgevoerd in blank geanodiseerde versie. Kozijnen en deuren tot aan peil worden voorzien van vezel versterkte onderdorpels.

Buitendeuren, model en afmeting volgens de verkooptekening, te leveren met KOMO- en GND-garantie. De voordeur wordt voorzien van een brievenbus.

Binnendeurenkozijnen en deuren

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgewerkte montagekozijnen (standaard fabrieksmatig alpine wit) met bovenlicht. Boven de kozijnen op de 2^e verdiepingen, indien van toepassing, en het kozijn in de levensloopbestendige woning van woonkamer naar gang, worden de montagekozijnen standaard uitgevoerd zonder bovenlicht.

Binnendeuren worden uitgevoerd als opdek deuren in hardboard met honingraatvulling (fabrieksmatig alpine wit). De meterkast deur van de 2/1-kapwoning en de seniorenwoning wordt prefab geleverd als wit geplastificeerde spaanplaat en wijkt af van de overige binnendeuren. De meterkastdeur wordt voorzien van de benodigde ventilatierooster(s) en een gesloten bovenpaneel.

Op de verkooptekening is de draairichting van de binnendeuren en (indien van toepassing) ramen weergegeven.

Hang- en sluitwerken

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van weerstandsklasse 2. De bevestigingsmiddelen van het hang- en sluitwerk worden uitgevoerd in roestbestendige materialen.

Beldrukker en huisnummerplaatje

Nabij de voordeur wordt een beldrukker en metalen huisnummercijfer geplaatst.

Trappen

Trappen van alle woningen

Van de begane grond naar de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst. Van de eerste naar de tweede verdieping (indien van toepassing) wordt een open trap geplaatst.

Trap van begane grond naar 1^e verdieping

- Vurenhouten dichte trap bestaande uit vurenhouten spil, treden en trapbomen;
- Stootborden van plaatmateriaal;
- Vurenhouten spijlenwerk;
- Muurleuning langs de muurzijde van de trap in beuken transparant gelakt rond 38 mm.

Trap van 1^e verdieping naar 2^e verdieping (indien van toepassing)

- Vurenhouten open trap bestaande uit vurenhouten spil, treden en trapbomen;
- Vurenhouten spijlenhekwerk dan wel gesloten plaat indien leuning eraan is bevestigd;
- Muurleuning langs de muurzijde van de trap in beuken transparant gelakt rond 38 mm.

Alle trappen zijn voorzien van zogenaamde lepe hoek(en). Een lepe hoek is een afgeschuinde hoek in de buitenhoek van de trap waardoor leidingen de trap kunnen passeren. De lepe hoek wordt afgetimmerd zodat de leidingen niet in het zicht komen.

Schilderwerk trappen

Alle onderdelen van de trap (m.u.v. de leuning) worden fabrieksmatig wit gegrond. De muurleuning wordt in de fabriek transparant gelakt. Traphekken (inclusief spijlen en plaatmateriaal), trapbomen, spijlen, lepe hoeken en trapgatbetimmering worden in het werk nog watergedragen afgelakt in de kleur wit. Geen van de houten traponderdelen in de trapkast worden afgelakt

Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) zijn aanvullende werkzaamheden benodigd zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

Vloer, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerking

In alle ruimtes, met uitzondering van de berging van de 2/1-kap- en vrijstaande woningen en daar waar tegelwerk of andere vloerafwerking is voorgeschreven, wordt een ongeschuurde anhydrietvloer dekvloer van 60 mm aangebracht. Een en ander volgens afwerkstaat.

Wandafwerking

De wanden worden afgewerkt conform de afwerkstaat. Wand die als behang klaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Behang klaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, voorbehandeling is noodzakelijk. De wanden worden niet voorzien van plinten.

Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt conform de afwerkstaat. V-naden van de kanaalplaatvloeren, elke 1,2 m, kunnen niet worden dichtgezet en blijven in het zicht.

Bij niet onderbroken scheidingswanden korter dan 5 m wordt een enigszins zichtbare elastische plafondaansluiting toegepast. Bij niet onderbroken scheidingswanden wanden langer dan 5 m kunststof u-profielen gebruikt voor de aansluiting met de plafonds. Dit geldt eveneens onder alle platte daken zoals in de seniorenwoning.

Beglazing en schilderwerk van kozijnen

Beglazing

De buitenbeglazing van de woningen bestaat uit geïsoleerde HR++ glas en heeft een minimale samengestelde U-waarde conform BENG-berekening. Op sommige plaatsen wordt dat conform de voorschriften (NEN 3569 en NEN-En1991) doorvalveilig en letselwerend uitgevoerd. Zie ook zoals op de gevels op de verkooptekening aangegeven.

Het glas wordt na het plaatsen afgekit. De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt.

Schilderwerk

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden opgeleverd in de kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

De binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde van die onderdelen. Aftimmeringen langs deze kozijnen worden in de kleur van het kozijn geschilderd.

De af te lakken binnen schilderwerken wordt uitgevoerd in een dekkend systeem op waterbasis.

Aandachtspunt:

- *Sommige (voor)deuren, kozijnen en luiken hebben een donkere kleur. U dient u er rekening mee te houden dat het schilderwerk daarom vaker onderhoud nodig heeft dan de witte kozijnen.*

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, met aan de binnenzijde betonnen borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast (met uitzondering van de wanden waar wandtegels worden toegepast). De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen, Bianco C. (dikte ca. 20 mm. en ca. 30 mm uit de buitenmuur stekend)..

Onder de ramen in de gevels (niet zijnde kozijnen tot maaiveld) worden aluminium waterslagen in kleur toegepast volgens kleur- en materialenstaat. Onder de kozijnen tot maaiveld bevindt zich een drukvaste styrodur kantplank.

Onder de deuren van de natte ruimten (toilet, badkamer) worden kunststenen dorpels toegepast.

Uitvoering, materiaalgebruik en detaillering zodanig dat de in de BENG-berekening aangegeven kierdichtingen worden behaald.

Keukeninrichting

In de woning is geen basiskeuken voorzien.

De 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven het aanrechtblad staan al in de verkooptekeningen aangegeven. De rest van de aansluitpunten staat op een separate keukenaansluitpuntentekening.

Aandachtspunten bij het uitzoeken van een keuken:

- *Er is geen gasaansluiting in de woning aanwezig. Toepassing van kooktoestellen, ovens of bakplaten op gas is niet mogelijk.*

- De afzuiging van de keuken (aan het plafond of in het aanrecht) mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem van de woning. U dient dus een recirculatie afzuiging te kiezen.

Tegelwerken

Tegelhoogten

De diverse hoogten van het tegelwerk op de wanden is aangegeven in de afwerkstaat.

Keramische tegels

Daar waar een grote waterbelasting optreedt (met name douchehoek en wandvloeraansluitingen) worden deze voorzien van een kimstrook; e.e.a. conform de opgave van de leverancier/fabrikant.

Omschrijving wandtegels

Formaat	:	20 x 40 cm;
Tegels (keuze)	:	- wit glans; - wit mat; - donker grijs glans - donker grijs mat - "betonlook" mat
Verwerking	:	liggend;
Kleur voeg	:	zilvergrijs.

Omschrijving vloertegels

Formaat	:	30 x 30 cm;
Tegels (keuze)	:	- Almond; - Antracite; - Basalt; - Grey
Verwerking	:	tegelerverband;
Kleur voeg	:	zilvergrijs

De douchehoek wordt onder afschot getegeld en is voorzien van een RVS draingoot. Tegelwerk in de ruimten wordt aangebracht conform de afwerkstaat.

Voegen

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten is waterwerend. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. De overige aansluitingen van sanitair aan wanden worden niet afgekit m.u.v. de toilet.

Sanitair

Het te leveren en aanbrengen van sanitair in witte uitvoering.

Omschrijving sanitair:

Toiletcombinaties (per toiletruimte):

- Wanddiepsoelcloset Villeroy en Boch O.Novo
- Softclose closet zitting
- Inbouwreservoir met bedieningspaneel

Fonteincombinatie (per toiletruimte):

- Fontein Villeroy en Boch O.Novo, 36 cm
- Toiletkraan Hansgrohe Logis
- Plugbekersifon Viega, verchromd

Wastafelcombinatie (per badkamer):

- 1 Wastafel Villeroy en Boch O.Novo 60 cm
- 1 Wastafelkraan Hansgrohe logis 70 coolstart
- 1 Spiegel 40 x 57 cm liggend aangebracht
- 1 Plugbekersifon Viega, verchromd

Douchecombinatie (per badkamer):

- Vloergoot Easydrain 70 cm
- Douchethermostaatkraan Hansgrohe Ecostat
- Glijstangcombinatie Hansgrohe Croma
- Vloergoot Easydrain met fixt rooster

Elektrische designradiator (per badkamer):

- Zehnder Aura E (elektrische radiator) 78,6 x 40 cm, 300 Watt

Voorzieningen t.b.v. wasmachine / droger combinatie:

- Wasmachinekraan met keerklep en muurplaat voor opbouw montage
- Kunststof sifon met verlengstuk en T-stuk, kleur wit

Keukenmengkraan:

- Niet in basis wel Waterinstallatie

Waterinstallatie

Waterleidingen

De waterleiding wordt uitgevoerd in kunststof leidingen e.e.a. ter nadere opzet van de installateur. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Koudwaterleiding

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

- keuken: aanrecht; (op de wand)
- toilet b.g.g.: toiletcombinatie en fonteincombinatie;
- badkamer: douche, wastafel en toilet;

- badkamer: bad (alleen vrijstaande woning);
- opstelplaats wasmachine;
- warmtepomp;

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het boilervat van de warmtepompinstallatie.

De volgende warmwatertappunten worden aangelegd:

- keuken: aanrecht (afgedopt);
- badkamer: douche en wastafel.
- badkamer: bad (alleen vrijstaande woning);

Verwarmingsinstallatie

lucht-/waterwarmtepomp en voorraadvat

De woningen worden voorzien van een lucht-/waterwarmtepomp. De positie van de buitenunit van de lucht-/waterwarmtepomp, bevindt zich op het dak van de woning en is op tekening aangegeven. De binnenunit bestaande uit het boilervat en warmtepomp is in de technische ruimte op de begane grond geplaatst van de seniorenwoning en op zolder bij de overige woningen. Leidingen van en naar de warmtepomp worden mogelijk hier en daar in het zicht verwerkt naar de schachten/lepe hoeken vanwaar ze naar andere verdiepingen worden versleept.

De opgewekte warmte wordt opgeslagen in het boilervat van ca. 165 liter voor de woningtypen S, Tk en TG en van ca. 300 liter voor de woningtypen V. Het water in het boilervat wordt elektrisch bijverwarmd, dat element is enkel nodig indien men ervoor kiest de boiler temperatuur te verhogen. Dit is nodig wanneer er gekozen wordt voor een bad.

De binnenunit levert warm tapwater en warm water voor de vloerverwarming. De installatie kan zowel verwarmen als koelen. In de winter haalt de warmtepomp de warmte uit de buitenlucht en zorgt ervoor dat er warm water door de slangen van de vloerverwarming stroomt, dit zorgt voor de opwarming van uw woning. In de zomer haalt de warmtepomp koude uit de buitenlucht en zorgt ervoor dat er koel water door de slangen van de vloerverwarming stroomt, dit zorgt ervoor dat uw woning afkoelt. Bij dit systeem spreken we over actieve koeling, dat wil zeggen dat de warmtepomp actief koude opwekt, dit resulteert in een hoger stroomverbruik. De koeling door middel van een warmtepomp met vloerverwarming/koeling is niet te vergelijken met een airco. We noemen koelen door middel van een warmtepomp topkoeling, dit betekent een verlaging van enkele graden.

Afgiftesysteem verwarming

Alle verblijfsruimten, verkeersruimten, toiletten en badkamer(s) op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping (indien aanwezig) van alle woningen worden voorzien van lage temperatuur vloerverwarming. In de badkamer wordt tevens een elektrische designradiator aangebracht. In alle woningen worden de verdelers van de vloerverwarming voor begane grond en eerste verdieping in de technische ruimte op de begane grond onder de trap geplaatst. De verdeler van de 2^e verdieping wordt, indien van toepassing, aangebracht in de technische ruimte op de 2^e verdieping. De verdeler van de vloerverwarming van de levensloopbestendige woning bevindt zich in de berging op de begane grond.

Omdat de leidingen voor de (vloer)verwarming in de gehele afwerkvloer zijn opgenomen, mag u geen boor-, spijker-, of breekwerk in de vloer verrichten.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en een naregeling in elke slaapkamer. De temperatuur in de badkamer kan verder worden verhoogd met de E-radiator.

Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de verwarming van woningen door middel van een laagtemperatuur verwarming om een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. Uw woning dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld. Om het rendement van het systeem niet negatief te beïnvloeden adviseren wij u om voor vloerverwarming geëigende vloerbedekking toe te passen met een maximale RC waarde van 0,09 m² K/W.

Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

De te handhaven temperaturen zijn conform de eisen van Woningborg;

- Woonkamer / keuken 22°C
- Slaapkamer(s) 22°C
- Badkamer 22°C
- Zolder 18°C
- Toiletruimte 18°C
- Berging Levensloopbestendige woning 15°C

Mechanische ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Dit systeem zorgt ervoor dat de toegevoerde buitenlucht in balans is met de afgezogen binnenlucht waarbij de buitenlucht voorverwarmd de woning binnenkomt. De toegevoerde lucht stroomt langs een warmtewisselaar in de WTW-unit die de warmte uit de uitgaande lucht haalt. In de zomer wordt de toegevoerde lucht via een by-pass buiten de warmtewisselaar om geleid om te voorkomen dat de reeds warme buitenlucht nog verder wordt opgewarmd.

De buitenlucht wordt aangezogen via een inlaat op het dak of in de gevel en wordt via luchtkanalen naar de WTW unit in de woning gebracht. Vanaf de WTW unit wordt de voorverwarmde buitenlucht door kanalen, die zijn ingestort in het plafond, naar de inlaatventielen in het plafond van de verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer/keuken) gebracht.

De vochtige, opgewarmde binnenlucht wordt afgezogen middels plafond- of wandroosters in de woonkamer/keuken, toilet, badkamer en wasmachine opstelplaats en via ingestorte leidingen naar de WTW-unit gebracht. De afzuigroosters in de keuken worden centraal geplaatst (niet boven het kooktoestel) zodat u zo veel mogelijk vrijheid heeft bij het indelen van de keuken.

Na het passeren van de WTW-unit wordt de afzuiglucht via luchtkanalen naar het dak gebracht. Aanzuig- en afvoerpunt(en) op het dak zijn zodanig geplaatst dat afgevoerde lucht niet opnieuw naar binnen wordt gezogen.

De hoofdbediening wordt geplaatst nabij de kamerthermostaat voor de verwarming in de woonkamer. Met behulp van de hoofdbediening is het systeem handmatig in verschillende standen te zetten en naar een persoonlijke voorkeur aan te passen. Deze aanpassingen gelden voor het gehele huis en niet per ruimte. In de badkamer zit een extra RF-schakelaar om het vocht na gebruik van de badkamer snel af te kunnen voeren.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NPR 5310 kolom 'eenvoudig') vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten conform verkooptekening. De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in fabricaat Jung of Busch Jager, kleur alpine wit uitvoering glans. Hiervoor wordt een vlakke uitvoering toegepast met uitzondering van de meterkast, (buiten)berging, zolder en achter de keuken, daar wordt een opbouw uitvoering toegepast.

Schakelmateriaal wordt aangebracht op de volgende hoogten ten opzichte van de vloer:

Wandcontactdozen	± 0,30 m	(horizontaal geplaatst)
Schakelaars	± 1,10 m	
Wandcontactdozen	± 1,10 m	(in combinatie met schakelaars)
Loze leidingen	± 0,30 m	(in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)
Data / CAI leidingen	± 0,30 m	(in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)

Ter plaatse van de keuken kunnen deze hoogtematen afwijken.

Omvang installatie

Aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, overige aansluitingen en rookmelders conform de verkooptekening.

Telecommunicatievoorzieningen

Op de verkooptekening is aangegeven in welke ruimte(n) een loze leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen.

De woning wordt mogelijk door derden aangesloten op het glasvezel en/of CAI netwerk tot in de meterkast. De individuele (aansluit)kosten van de glasvezel en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de Verkrijger. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten apart door kan berekenen.

PV-installatie

De woning is voorzien van een PV-installatie, dit zijn “zonnepanelen” die elektriciteit opleveren. Het aantal PV-panelen is maximaal wordt bepaald in de BENG berekening. De positie van de PV-panelen is op de verkooptekening aangegeven middels een strook waar de benodigde panelen zullen worden aangebracht. Dit vlak kan afwijken, afhankelijk van het aantal panelen.

De in zwart uitgevoerd PV-panelen liggen bij de woningen met een schuine kap op de dakpannen.

Bij de PV-panelen kan enig kleurverschil zijn tussen de PV-panelen onderling. Op de verkooptekening is te zien of de panelen op het voor- zij- achterdakvlak of op het platte dak liggen.

De stroom van PV-panelen is gelijkstroom en deze wordt door middel van een omvormer omgezet naar wisselstroom.

4 AFWERKSTAAT

	Vloeren	Wanden	Plafond*
Entree/Hal	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Meterkast	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt*
Toilet begane grond	vloertegels	wandtegels tot 1,4 m ¹ , daarboven behangklaar	structuurspuitwerk*
Trapkast	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt*
Woonkamer	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Keuken	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Slaapkamers beg. gr. en 1^e verd.	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*,**
Slaapkamers 2^e verd. type V	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	Dakplaat wit geverfd
Badkamer	vloertegels	wandtegels verdiepingshoog	structuurspuitwerk*
Toilet verdieping (indien van toepassing)	vloertegels	wandtegels tot 1,4 m ¹ , daarboven behangklaar	structuurspuitwerk*
Gang begane grond / overloop 1^e verdieping	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Zolder	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt (bruin)**
Berging Type S	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Berging (aangebouwd) (indien van toepassing)	cementdekvloer	Prefab beton of schoon metselwerk	niet nader afgewerkt*

* V-naden in de betonnen plafonds alsmede in plafonds die zijn afgewerkt met structuurspuitwerk worden niet dichtgezet.

** Schuine plafonds op de 1^e resp. 2^e verdieping (dakplaten) worden niet afgewerkt ingeval ze onbenoemde ruimte zijn

5 KLEUR EN MATERIALENSTAAT EXTERIEUR

Voor de kleur- en materiaalstaat exterieur van de woningen wordt eveneens verwezen naar de verkooptekening van de desbetreffende woning aangevuld met:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk Rood-Mangaan	Baksteen waalformaat wildverband	Rood-Mangaan genuanceerd Kavels P2.1, P2.6-7, P2.11-12, P2.20-21 en P2.24-25
Metselwerk Oranje-Rood	Baksteen waalformaat wildverband	Oranje-Rood genuanceerd Kavels P2.2-3, P2.4-5, P2.8 en P2.26
Voegwerk metselwerk Rood-mangaan en Oranje-Rood	Terugliggend gevoegd	Donkergrijs/bruin Beamix 2365
Metselwerk wit	Baksteen waalformaat wildverband	wit: Kavels P2.9-10, P2.22-23
Voegwerk metselwerk wit	platvol gevoegd	Wit Beamix 2000
Plint metselwerk lichtgrijs	Baksteen waalformaat wildverband	Licht grijs
Voegwerk metselwerk plint	platvol gevoegd	Lichtgrijs Beamix 2772
Kader om voordeur (type V)	Metselwerk geschilderd	Zijdegrijs Ral 7044
HWA	Zink	Naturel geprepatineerd
Gevelroosters metselwerk Rood-Mangaan en Oranje-Rood	Staal	Grijsbruin Ral 8019
Gevelroosters metselwerk Wit	Staal	Zijdegrijs Ral 7044
Kozijnen	Hout, geschilderd	Beige-grijs
Draaiende delen	Hout, geschilderd	Donkergrijs
Voordeur in metselwerk Rood-mangaan en Oranje-Rood	Hout, geschilderd	Donkergroen
Voordeur in metselwerk Wit	Hout, geschilderd	Donkerrood
Luiken (vast) in metselwerk Rood-Mangaan en Oranje-Rood	Hout, geschilderd	Donkergroen
Luiken (vast) in metselwerk Wit	Hout, geschilderd	Donkerrood
Kanteldeur berging	Metaal	Bruingrijs
Frans Balkon (type V)	Stalen hekwerk	Donkergrijs
Waterslagprofiel in metselwerk Rood-Mangaan en Oranje-Rood	Aluminium gemoffeld	Grijsbruin
Waterslagprofiel in metselwerk Wit	Aluminium gemoffeld	Zijdegrijs
Waterslagprofiel dakkapel	Aluminium gemoffeld	Zijdegrijs
Latei in metselwerk rood-oranje	Stalen latei, gepoedercoat	Grijsbruin ral 8019
Latei in metselwerk wit en grijs	Stalen latei, gepoedercoat	Zijdegrijs ral 7044
Goot (type Tg, Tg en V)	zink	Naturel geprepatineerd
Goot en overstek (type S)	Multiplex	Lichtgrijs
Gootrand (type S)	Zink	Naturel geprepatineerd
Dakrand aangebouwde berging	Aluminium	Naturel
Dakkapel	Hout	Grijs

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel geprepatineerd
Dakpan	keramische pan	Donkergrijs
Zonnepanelen	Opdak zonnepanelen	Zwart
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwart
Gaashekwerken langs kavel P2.12	geplastificeerd	Zwart
Poort kavel P2.12	Stalen frame voorzien van gaas	Zwart