

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte omschrijving van het werk

Project: 17 woningen Detmershoek Almelo
Kavel: 20 t/m 27 (levensloopbestendige woningen)
Projectnummer: 125110

Projectontwikkeling:

Roelofs en Haase Projectontwikkeling B.V.
Nijverdalseweg 149
7461 AG RIJSSEN
☎ 0548-537373
www.roelofs-en-haase.nl

Bouwrealisatie:

Aannemersbedrijf Bramer B.V.
Almeloseweg 36
Postbus 53
7670 AB Vriezenveen
☎ 0546-562555
✉ verkoop@bramerbv.nl
www.bramerbv.nl

Verkoop en inlichtingen:

Kamphuis Makelaars
Ootmarsumsestraat 83
7602 JS ALMELO
☎ 0546-869111
✉ info@kamphuismakelaars.nl
www.kamphuismakelaars.nl

Team Sanders Makelaars
Hofkesstraat 8E
7602 DJ, Almelo
☎ 0546-633633
✉ info@teamsanders.nl
www.teamsanders.nl

INHOUDSOPGAVE:

Pagina:

Pagina:

00.	ALGEMEEN	3	32.	BEGLAZING	11
01.	TEKENINGEN	3	33.	SCHILDERWERK	11
02.	REIKWIJDTE	3	34.	BINNENRIOLERING	11
03.	GARANTIE INSTITUUT WONINGBOUW (GIW)	4	35.	WATERINSTALLATIE EN SANITAIR	12
04.	GOEDKEURING	4	36.	VERWARMINGSINSTALLATIE	13
05.	OPLEVERING EN START BOUW	4	37.	MECHANISCHE INSTALLATIE	13
06.	GARANTIE	4	38.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
07.	WERKEN BUITEN BESTEK	4	39.	ONBEDRADE LEIDINGEN	14
08.	UW KAVEL	5	40.	ALGEMENE INFORMATIE	15
09.	ERFDIENSTBAARHEDEN/ MANDELIGHEDEN	5	41.	WERKZAAMHEDEN VOOR DE OPLEVERING	15
10.	MEER- EN MINDERWERK	5	42.	BIJ DE OPLEVERING	15
11.	VERZEKERING	5	43.	NA DE OPLEVERING	16
12.	RUIMTE BEPALINGEN VOLGENS BOUWBESLUIT	6	43.1	BOUWVOCHT	16
13.	PEIL VAN DE WONING	6	43.2	KRIMP	16
14.	GRONDWERK	6	43.3	BEGLAZING	16
15.	BUITENRIOLERING	6	43.4	ENERGIE	16
16.	TERREININRICHTING	7	43.5	VERZEKERING	16
17.	FUNDATIE	7	44.	HET PLEZIER VAN EEN EIGEN WONING	17
18.	BETONWERK	7	44.1	ALGEMEEN	17
19.	METSELWERKEN	7	44.2	WONINGBORG, WAT IS DAT?	17
20.	SYSTEEMVLOEREN	8	44.3	WAT BETEKENT WONINGBORG VOOR U?	17
21.	HOUTCONSTRUCTIES	8	45.	WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN EEN WONING	18
22.	KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN	8	45.1	KOOP/AANNEMINGS- OVEREENKOMST	18
23.	HOUTEN TRAPPEN EN HEKKEN	8	45.2	PRIJSSTIJGINGEN	18
24.	DAKBEDEKKINGEN	9	45.3	DE HYPOTHEEK	18
25.	GOTEN EN HEMELWATER- AFVOEREN	9	45.4	KOSTEN TIJDENS DE BOUW	18
26.	KUNSTSTEEN	9	45.5	SLEUTELOVERDRACHT	18
27.	STUKADOORSWERK	9	46.	AFWERKSTAAT	19
28.	TEGELWERKEN	10			
29.	AFWERKVLOEREN	10			
30.	METAALWERKEN	10			
31.	BINNENINRICHTING	10			

00. ALGEMEEN

Met het kopen van een huis zijn vaak grote bedragen gemoeid. Geld dat in negen van de tien gevallen beschikbaar komt in de vorm van een hypothecaire lening en dat maakt het eens te meer noodzakelijk goed te weten wat u koopt. Het is zaak uzelf op dit gebied goed te documenteren. Eén van de hulpmiddelen daarvoor is deze technische omschrijving. Deze tekst heeft niet alleen als doel u uit te leggen wat u allemaal koopt maar heeft ook de status van een juridisch stuk. Deze technische omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst. Dat verklaart ook waarom de tekst van dit hoofdstuk wat formeel is opgesteld. Deze technische omschrijving vormt één geheel samen met de verkooptekeningen.

01. TEKENINGEN

De maten op de tekening staan in millimeters aangegeven. De ervaring leert dat in werkelijkheid enigszins van deze maatvoering kan worden afgeweken. Hoewel de geveltekeningen en de situatie zo exact mogelijk zijn weergegeven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De woningen worden gebouwd conform de geldende eisen uit het besluit bouwwerken leefomgeving. Voor meer informatie over het besluit bouwwerken leefomgeving kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van Gemeente Almelo, waarin uw woning wordt gebouwd.

02. REIKWIJDTE

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarmee de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze geen afbreuk doen aan de waarden, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Ook indien kokers/buizen noodzakelijkerwijs aangebracht dienen te worden, welke niet op tekening vermeld zijn, is de aannemer gerechtigd deze ten allen tijde aan te brengen.

Daar waarin deze technische omschrijving fabricaten of merken met name worden genoemd, mogen eveneens andere fabricaten of merken worden toegepast, welke minstens van gelijke kwaliteit zijn. De op tekening aangegeven maten zijn circa-maten. De in deze technische omschrijving genoemde en op de verkooptekening(en) aangegeven huishoudelijke apparaten, zoals bijvoorbeeld kooktoestellen, wasautomaten, losse kasten en meubilair, alsmede eventuele tuinmuren, overig tuinmeubilair zoals plantenbakken en potten, auto's zijn niet in de koop-/en aanneemsom begrepen en behoren niet tot het werk of deze moeten apart vermeld zijn. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, parkeerplaatsen etc.) en de bergingen is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hiervan vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

Noot: de verstrekte flyers en brochures dienen ter informatie, indien de tekeningen, de flyers en/of de brochures afwijken van deze technische omschrijving, is laatstgenoemde doorslaggevend. De flyer geeft bijvoorbeeld kleuren metselwerk aan maar in de praktijk kunnen de kleuren anders worden uitgevoerd.

03. GARANTIE INSTITUUT WONINGBOUW (Woningborg)

Dit project wordt onder Woningborg-garantie gebouwd. Dat betekent dat, ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Zie hiervoor de Woningborg-garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. Meer over het Woningborg leest u elders in deze technische omschrijving.

04. GOEDKEURING

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeente Almelo (onherroepelijke omgevingsvergunning).

05. OPLEVERING EN START BOUW

- De oplevering geschiedt bij het gereedkomen van de woningen.
- De onderhoudsperiode is 3 maanden.
- De oplevering, sleuteloverhandiging en de daarop volgende onderhoudsperiode zullen aan de hand van een nader uit te werken werkschema en nadere bepalingen worden vastgesteld.
- De oplevering zal plaatsvinden binnen 350 werkbare werkdagen na start bouw, conform de hiervoor genoemd en geldende regelingen van Woningborg.
- De start van de bouw zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch niet eerder dan nadat 70% van de woningen zal zijn verkocht en de omgevingsvergunning is verleend. Of wanneer de ontwikkelaar eerder aangeeft te starten dan bij 70% verkocht.
- De grond moet bouwrijp zijn en vrijgegeven worden door de Gemeente. Daarnaast moet de Woningborg het plan accorderen. Anders kan er niet gestart worden.
- Voordat de bouw kan starten moeten alle wensen van de opties bekend zijn. U krijgt hiervan een datum van de kopersbegeleider.

06. GARANTIE

Betreffende garanties, garantietermijnen, etc, wordt, verwezen naar de hiervoor geldende regelingen van Woningborg.

07. WERKEN BUITEN BESTEK

Werken buiten bestek, die geen deel uitmaken van de VON prijs, uit te voeren door derden zijn;

- Aansluiting in meterkast voor telefonie (KPN) en cai;
- Aansluitkosten voor glasvezel;
- Kosten t.b.v. levering elektra, water, glasvezel (koper moet zelf een leveringscontract afsluiten);
- Aanleg groen en bestrating in eigen tuin, de openbare bestrating (wegen) en parkeerplaatsen;
- Binnen schilderwerk (zie ook hoofdstuk schilderwerk).

08. UW KAVEL

Alle woningen zijn op de tekening aangegeven door middel van een nummer. Dit is niet uw toekomstige huisnummer, maar het zogenaamde bouwnummer dat aan uw bouwkavel en woning door ons is toegekend. De ligging van het bouwterrein c.q. uw bouwkavel is weergegeven op de situatietekening. De grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk bepaald aan de hand van een voorlopige opgave van gemeente Almelo. Toch kunnen verschillen tussen de aangegeven grootte en de werkelijke grootte, die na uitmeting van het kadaster zal blijken, voorkomen. Om die reden wordt in de aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid met “ongeveer”. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatie zoals die in de verkooptekeningen is opgenomen.

09. ERFDIENSTBAARHEDEN/ MANDELIGHEDEN

Indien het bouwplan het vestigen van erfdiensbaaheden en/of mandeligheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdiensbaaheden en/of mandeligheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt tevens voor eventueel nog nader door de gemeente Almelo op te leggen bepalingen c.q. bedingen.

Met name wijzen wij u op:

- Gemeenschappelijk hemelwaterafvoer en grondleidingen;
- CAI, glasvezel en openbare nutsleidingen;
- Het recht hebben op delen van eventuele bergingen en/of uitbouwen in en/of boven aanpalende erven of openbaar gebied;

Met betrekking tot bovenstaande geldt, dat er zodanige erfdiensbaaheden en/of mandeligheden worden gevestigd om de situatie vast te leggen, waarin percelen zich na de voltooiing van de bouw bevinden. Voor situaties die na de oplevering ontstaan, moet een en ander separaat door, in opdracht en voor rekening van de verkrijger bij de notaris geregeld worden.

10. MEER- EN MINDERWERK

De mogelijkheid voor het opdragen van meer- en minderwerk is aanwezig via de standaard meer- en minderwerklust, mits de voortgang van de bouw niet wordt verstoord. Een en ander zal na het tekenen van de koop/aannemingsovereenkomst in overleg met de verkoopbegeleider van Bramer BV geschieden. Alle wensen moeten voldoen aan de geldende voorschriften en de Woningborg-garantie bepalingen. Dit vanwege het feit dat uw woning bij oplevering wel moet voldoen aan het Bouwbesluit en aan de Woningborg-garantie bepalingen. Om uw garanties ten opzichte van Aannemersbedrijf Bramer BV te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten met Aannemersbedrijf Bramer BV geregeld te worden. Meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zonder meer rechten aan kunnen worden ontleend. Het laten plaatsen van een dakvenster of het aanbrengen van een tussenwand op de “1^e verdieping” houdt bijvoorbeeld niet in dat er dan sprake is van een “slaapkamer” die aan alle eisen van het bouwbesluit voldoet. Aannemersbedrijf Bramer BV dient zich in elk geval te allen tijde, te houden aan de verleende bouwvergunning.

11. VERZEKERING

De ondernemer verzekert tot en met de dag van de oplevering van het werk, onverminderd de wettelijke en contractuele aansprakelijkheid, de risico's van verlies of beschadiging van het werk, met inbegrip van de fundering, alsmede de bouwstoffen en bouwmaterialen, die op het werk of elders aanwezig zijn. Vanaf de datum van oplevering dient u uw woning zelf te verzekeren.

12. RUIMTEBEPALINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT

Begane grond:

- hal	verkeersruimte
- toilet	toiletruimte
- meterkast	meterruimte
- woonkamer	verblijfsruimte
- keuken/eetkamer	verblijfsruimte
- trapkast	functieruimte
- berging	bergruimte (voldoet niet aan de eisen voor het stallen van een motorvoertuig)
- badkamer	badruimte
- slaapkamer	verblijfsruimte

Verdieping 1:

- overloop	verkeersruimte
- verblijfsruimte	verblijfsruimte

Verdieping 2:

- zolder	functieruimte
----------	---------------

13. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer op de begane grond. De hoogte van dit peil wordt door de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Almelo bepaald. De afstand van voorgevel tot erfgrans wordt eveneens door de gemeente bepaald. Dit wordt de rooilijn genoemd. Wijzigingen van de peilhoogte en/of verschuiving van de rooilijn ten opzichte van de situatietekening geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

14. GRONDWERK

Voor funderingen en rioleringen worden de nodige ontgravingen verricht. Maatvoeringen en juiste ligging worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald. De grond die vrijkomt met ontgraven wordt geëgaliseerd over de kavels en kan een fractie puin bevatten. Er wordt geen grond afgevoerd en ook geen extra grond aangevoerd.

15. BUITENRIOLERING

Het vuilwater wordt apart van het hemelwater afgevoerd. De gehele riolering (zowel vuil- als hemelwater) wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem van kunststof buizen, in overeenstemming met de voorschriften in de plaatselijke bouwverordening. De leidingen zijn daar waar nodig voorzien van de nodige ontpoppingsstukken. De uitgaande grondleidingen voor afvoer vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsysteem. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen. De hemelwaterafvoer worden op de erfgrans aangesloten op een overstortkolk. Vanaf de overstortkolk wordt hemelwater bovengronds afgevoerd.

16. TERREININRICHTING

De woningen worden opgeleverd zonder bestrating en groenvoorzieningen.
De bestrating en groenvoorzieningen die op de situatie tekening staan getekend zijn ter indicatie.

17. FUNDATIE

Ten behoeve van het berekenen van de funderingen is een grondonderzoek verricht. Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek en de bijbehorende sonderingen wordt voor de woning een fundering bepaald. Vorm en afmeting van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring aan de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Almelo voorgelegd. De funderingsconstructie wordt in gewapend beton uitgevoerd, al of niet gedeeltelijk geprefabriceerd.

De toe te passen funderingsconstructie geeft geen reden tot verrekening.

De kruipruimte wordt geventileerd doormiddel van kunststof ventilatieroosters. In de kruipruimte onder de begane grondvloer kan in natte perioden water komen te staan.

18. BETONWERK

De funderingsconstructie wordt in gewapend beton uitgevoerd, al of niet gedeeltelijk geprefabriceerd. Alle vloeren in de woning zijn gewapend betonnen systeemvloeren (zoals ook benoemd bij punt 20).

Onder de raamkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen aansluitend op het maaiveld (bij kavel 24 t/m 27) en het schuine- of platte dak.

19. METSELWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven, uitgevoerd in verschillende kleuren baksteen. Er worden bakstenen toegepast in de kleuren rood genuanceerd, rood oranje, bruin en gemêleerd grijs. Op de verkooptekeningen is aangegeven bij welke woning welke kleur steen wordt toegepast. De in kleur afwijkende banden en vlakken die op de verkooptekening staan worden gemetseld in een ander metselverband.

De voegen in het bruine, rood genuanceerde en rood oranje metselwerk zijn donkergrijs.

De voegen in het gemêleerde grijze metselwerk zijn lichtgrijs van kleur.

De binnenspouwbladen van de buitenspouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen (m.u.v. de dakopbouw op de 1^e verdieping). De buitenspouwmuren worden geïsoleerd met minerale wol, zodanig dat de buitenmuur een minimale isolatiewaarde bereikt van $R_c=4,7\text{m}^2\text{K/W}$.

De woning scheidende wanden op de begane grond en 1^e verdieping van de woning zijn ankerloze spouwmuren van kalkzandsteen lijmelementen. Ter plaatse van de trap wordt op zowel de begane grond als eerste verdieping een dragende kalkzandsteenwand geplaatst, evenals de wand ter plaatse van de keuken zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De overige separatie – en kamer scheidende wanden zijn niet dragende scheidingswanden van gasbeton van 7 en 10 cm dikte.

20. SYSTEEMVLOEREN

Alle vloeren in de woning zijn gewapend betonnen systeemvloeren. De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde ribbenvloer, die een isolatiewaarde heeft van $R_c=3,7\text{m}^2\text{K/W}$. De 1^e verdiepingsvloer, 2^e verdiepingsvloer en dakvloer bij aanbouw worden uitgevoerd met een kanaalplaatvloer (bij aanbouw geïsoleerd).

21. HOUTCONSTRUCTIES

De dakconstructie van de woning is samengesteld uit prefab houten elementen, voorzien van de nodige isolatie. De isolatiewaarde van het dak bedraagt $R_c=6,3\text{m}^2\text{K/W}$. De onderzijde van de dakplaat op de 1^e en 2^e verdieping bestaat uit plaatmateriaal in een bruine kleur zonder verdere afwerking.

De wanden op zolder (topgevels) worden uitgevoerd met HSB elementen die aan de binnenzijde worden afgewerkt met een gipsgebonden plaat. De wanden ter plaatse van de dakopbouw op de 1^e verdieping worden tevens in HSB uitgevoerd en aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsgebonden plaat.

22. KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof. De kleur van de buitenkozijnen is aan de buitenzijde antracietgrijs (RAL 7016) en aan de binnenzijde wit (RAL 9016).

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de woningen inclusief het daarop aanwezige hang- en sluitwerk, voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen, voor zover deze buitenkozijnen, -ramen, en -deuren rechtstreeks vanaf het maaiveld of via een plat dak bereikbaar zijn. De buitendeuren van de woning en berging worden voorzien van gelijk sluitende cilinders zodat alle deuren met dezelfde sleutel bediend kunnen worden.

De binnendeuren worden verdiepingshoog uitgevoerd en worden vervaardigd in wit gemoffeld plaatstaal. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in dichte uitvoering. De binnendeuren van de badkamer en toilet zijn voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkastdeur is voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren krijgen loopsloten. Er worden geen stofdorpels toegepast.

Op de eerste verdieping wordt in de achterzijde van de woning een dakraam geplaatst. Op de tweede verdieping komt één 4 pans dakraam zoals op de geveltekeningen is aangegeven.

23. HOUTEN TRAPPEN EN HEKKEN

De trap naar de 1^e verdieping is uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap naar de zolder is een uittrek trap. Waar nodig worden houten traphekken en leuningen langs de muren aangebracht. Daar waar het vanwege montage van de muurleuning op het traphek vereist is worden de traphekken in dichte uitvoering uitgevoerd. De trappen zijn fabrieksmatig gegrond, dus niet afgeschilderd.

24. DAKBEDEKKINGEN

De schuine daken worden voorzien van vlakke keramische dakpannen in de kleur antraciet. Daar waar aangegeven op de verkooptekeningen worden pv-panelen toegepast.

Het platte dak van de aanbouw en uitbouwen (bij kavel 24 t/m 27) zijn voorzien van een bitumen dakbedekking met grind. Deze platte daken worden geïsoleerd uitgevoerd met een Rc-waarde van $R_c=6,3\text{m}^2\text{K/W}$.

25. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen is indicatief. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een overstortkolk op de erfgrans.

26. KUNSTSTEEN

Onder de buitenkozijnen welke voorzien zijn van borstwering worden vensterbanken geplaatst. De vensterbanken in de woonkamer zijn ca. 250 mm, in de keuken ca. 200 mm breed en in de slaapkamers ca. 220 mm. breed. In de badkamer wordt geen vensterbank geplaatst. De vensterbanken zijn van marmercomposiet in de kleur Bianco C.

De dorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in kunststeen.

27. STUKADOORSWERK

De binnenwanden worden, voor zover niet betegeld, behangklaar opgeleverd met uitzondering van de wanden in de meterkast en trapkast.

Behangklaar is een vlakheidsklasse, een eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang en sierpleister. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Bewerkingen voor een extra uitvlaklaag, welke benodigd kan zijn voor bepaalde soorten behang en beoogde kwaliteitsniveaus, zijn niet opgenomen in de koopsom.

De betonplafonds in de woning worden, met uitzondering van het plafond in de berging en meterkast, voorzien van spuitwerk in een witte kleur, waarbij de v-naden in het zicht blijven. De onderzijde van de kapconstructie op de 1^e en 2^e verdieping is onbehandeld.

28. TEGELWERKEN

In de badkamer en het toilet worden vloertegels gelegd volgens monster van onze leverancier. Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer worden de tegels verlaagd en op afschot gelegd. Wandtegels worden standaard liggend aangebracht. Voegen van wandtegels lopen niet door in voegen van vloertegels.

De navolgende wanden worden voorzien van wandtegels volgens monster van onze leverancier.

- de wanden van het toilet tot 1500mm + vloer
- de wanden van de badkamer tot plafond.

Er zijn stelposten voor de tegels opgenomen:

- wandtegels (afmeting 600x300mm) € 24,20 m² inclusief BTW
- vloertegels (afmeting 600x600mm) € 30,25 m² inclusief BTW

29. AFWERKVLOEREN

De betonvloeren worden voorzien van voldoende dikke afwerkvloeren. Op de 1^e verdieping wordt de afwerkvloer aangebracht tot aan de knieschotten, achter de knieschotten blijft de ruwe betonvloer in het zicht.

Voor afwerking van uw vloer raden wij u aan zich goed te laten voorlichten door uw leverancier. Voor sommige vloerafwerkingen zal uw leverancier de afwerkvloer eerst moeten egaliseren (bijvoorbeeld bij PVC vloeren). Daarnaast is het van belang dat er een vloerafwerking gekozen wordt die goed toegepast kan worden in combinatie met vloerverwarming.

In de afwerkvloer op de begane grond en 1^e verdieping van de woning komt vloerverwarming. Mede omdat er warme leidingen (lage temperatuur verwarming) door de vloer gaan is er risico dat er scheuren in de afwerkvloer ontstaan. Voordat u de vloerafwerking laat aanbrengen door uw leverancier is het van belang dat u een goed opstookprotocol hanteert. Uw vloerleverancier kan u hierover informeren.

30. METAALWERKEN

Boven de gevelkozijnen komen, in de kleur die de architect bepaald, stalen lateien die het bovenliggende metselwerk dragen. De staalconstructie onder de luifel wordt thermisch verzinkt uitgevoerd.

Aan de voorzijde van de woning zal een vlaggenstokhouder gemonteerd worden.

31. BINNENINRICHTING

De woning wordt standaard voorzien van de benodigde aansluitingen t.b.v. het plaatsen van een keuken. Op de tekening staat de plaats van deze keukeninrichting aangegeven. De woning wordt opgeleverd zonder keuken.

Onder kozijnen op gemetselde borstweringen komen de eerder omschreven vensterbanken.

In het toilet op de begane grond wordt een koof afgetimmerd onder het plafond welke wit wordt afgewerkt.

Er worden geen vloerplinten geleverd.

32. BEGLAZING

De gevelkozijnen, -ramen en –deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (Hr+++ , triple glas), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569. Dakramen worden voorzien van dubbele beglazing.

33. SCHILDERWERK

De buitenkozijnen, -ramen en –deuren worden uitgevoerd in kunststof.

Houten onderdelen zoals trappen, traphekken en aftimmeringen worden fabrieksmatig in de grondwerk aangeleverd en niet in het werk afgeschilderd. In het zicht blijvende leidingen worden evenmin geschilderd.

Het gehele binnenschilderwerk dient de koper zelf te regelen na oplevering.

34. BINNENRIOLERING

De leidingen en standleidingen zijn van kunststof, p.p.c. klasse 41, volgens NEN 7045. Het betreft hier de vuilwater riolering. De binnen riolering wordt voorzien van de benodigde stankafsluiters en beluchtingen.

35. WATERINSTALLATIE EN SANITAIR

Daar waar dat mogelijk en verantwoord is, worden de waterleidingen weggewerkt in vloeren en wanden. Er wordt warm water geleverd door een lucht/water warmtepomp die is voorzien van een boiler van ca. 200 liter. De montage- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom meegenomen.

Verder worden de navolgende voorzieningen en attributen aangebracht:

- Complete wasmachine aansluiting in de berging;
- Leidingen voor koud en warm water in de keuken;
- Leidingen voor koud en warm water in de badkamer;
- Leidingen voor koud water in het toilet.

Het sanitair bestaat uit:

Toiletruimte:

- 1 wandhangend diepspoelcloset (wit)
- 1 closet zitting dubbel (wit) met soft closing (wit) en bedieningspaneel (wit)
- 1 fontein wit
- 1 plugbetersifon met muurbuis (chrom) en fonteinkraan (chrom)

Badkamer:

- 1 badmeubel (houtlook) met wastafel (wit)
- 1 plugbetersifon met muurbuis (chrom)
- 2 wastafelkranen (chrom)
- 1 spiegel
- 1 douchemengkraan (chrom)
- 1 glijstang met handdouche (chrom)
- 1 douchegoot (rvs)
- 1 wandhangend diepspoelcloset (wit)
- 1 closet zitting dubbel (wit) met soft closing (wit) en bedieningspaneel (wit)

Naast het sanitair zal er ook een elektrische radiator in de badkamer worden geplaatst. Voor levering van het sanitair en de radiator in de badkamer is een gezamenlijke stelpost opgenomen van € 3.560,00 inclusief BTW.

36. VERWARMINGSINSTALLATIE

In de woning wordt een verwarmingsinstallatie geleverd en gemonteerd die werkt op een lucht/water warmtepomp in combinatie met vloerverwarming. De installateur zal zorgdragen voor de benodigde capaciteitsberekeningen van de vloerverwarming op de begane grond, verdieping en in de badkamer. De temperaturen van de vloerverwarming kan worden geregeld door een ruimtethermostaat in de woonkamer en een na-regeling in de slaapkamers. De lucht/water warmtepomp is een split unit (type conform BENG berekening). De buitenunit van de warmtepomp wordt op het platte dak van de aanbouw geplaatst. De binnenunit komt op zolder te staan. De onderstaande temperaturen moeten per woning kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van onderstaande ruimten:

– Woonkamer	22°
– Keuken	22°
– Entree	18°
– Slaapkamer	22°
– Badkamer/douche	22°

Deze temperaturen moeten worden bereikt bij een laagste buitentemperatuur van -10°. Middels de warmtepomp is het ook mogelijk om de woning te koelen met vloerverwarming. Echter is dit niet te vergelijken met de koelcapaciteit van een airco. In de badkamer (zoals benoemd in hoofdstuk 35) wordt een elektrische radiator geplaatst.

37. MECHANISCHE VENTILATIE

De keuken, de badkamer en het toilet worden geventileerd middels de mechanische ventilatie. De luchtafvoer is vraag gestuurd op basis van de luchtkwaliteit d.m.v. één CO2 bedieningssensor in de woonkamer en één in slaapkamer 1. Vanuit de badkamer is de afvoer van lucht te regelen met een los geleverde 3 standen schakelaar. Voor de aanvoer van verse lucht worden boven enkele gevelkozijnen ventilatieroosters conform verkooptekeningen aangebracht. De meterkast wordt geventileerd door middel van ventilatieroosters in de meterkastdeur, conform eisen van de nutsbedrijven.

38. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De laagspanningsinstallatie wordt uitgevoerd conform NEN 1010 en volgens het gemodificeerde zogenaamde centraaldozensysteem, zie ook artikel 46 van deze technische omschrijving. De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in muren en vloeren, met uitzondering van leidingen op de 2^e verdieping en in de berging.

- Wandcontactdozen en schakelmateriaal zijn van wit kunststof, KEMA goedgekeurd, inbouwmodel;
- De wandcontactdozen en de (loze) dozen worden op ca. 300mm boven de vloer geplaatst, met uitzondering van die in de keuken, waar een hoogte van ca. 1200mm wordt aangehouden;
- Het schakelmateriaal komt op ca. 1050mm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars worden ook op deze hoogte geplaatst;
- De belinstallatie bestaat uit een drukknop buiten naast de woningtoegangsdeur, een transformator in de meterkast en een schel in de gang;
- Iedere woning wordt voorzien van rookmelders volgens de geldende voorschriften.
- De elektra van de binneninrichting en de aansluitkosten op het openbare elektriciteitsnet zijn in de koopsom begrepen.

De woning wordt standaard met 3x25 ampère aangesloten. Standaard kan een kookgroep tot 7,2kW worden aangesloten. Indien men een kookgroep neemt van meer dan 7,2kW dan is er een krachtgroep nodig. Dit houdt in dat de bedrading van de groepenkastinstallatie naar de keuken verder aangepast moet worden naar 3-fasen, (standaard is dat 2-fasen). Tevens zal deze krachtinstallatie automatisch opnieuw worden verdeeld in de groepenkastinstallatie, zodat alle fasen gelijk worden belast. Hiervoor zal een meerprijs voor worden berekend.

Het aantal zonnepanelen dat op het dak van de woningen komt is afhankelijk van wat uit de BENG berekeningen naar voren komt. Ter illustratie is op de geveltekeningen een vlak ingetekend waar deze panelen zouden kunnen komen te liggen. De panelen leveren energie op, deze energie wordt doormiddel van de omvormer naar de meterkast gebracht en kunt u gebruiken voor uw apparatuur en verlichting. Voor het goed functioneren van de panelen raden wij u aan om een onderhoudscontract af te sluiten.

De werking van de panelen is als volgt:

- De zonnepanelen zetten zonne-energie om in gelijk stroom;
- Via bekabeling gaat de stroom naar de omvormer welke de energie omzet in wisselstroom die geschikt is voor het elektriciteitsnet;
- Deze stroom wordt via de meterkast gekoppeld aan het bestaande energienet;
- Uw apparatuur en verlichting krijgt stroom van het energienet. Een groot voordeel, u krijgt zonne-energie van uw eigen panelen. De stroom die wordt opgewekt door de pv-panelen wordt eerst verbruikt in de woning. De energie die niet direct gebruikt kan worden in de woning wordt terug geleverd op het energienet.

39. ONBEDRADE LEIDINGEN

In de woning komen een aantal onbedrade leidingen (één in de woonkamer en één in slaapkamer 1). Deze onbedrade (loze) leidingen komen uit in de meterkast en bieden de mogelijkheid om er later zelf een kabel of draad doorheen te trekken.

40. ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen tijdens de bouw.

Alle wijzigingen die in opdracht van Aannemersbedrijf Bramer BV en/of die in opdracht van u (moeten en kunnen) worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

41. WERKZAAMHEDEN VOOR DE OPLEVERING

Voordat de woning aan u wordt opgeleverd, krijgt u de gelegenheid tot een gedegen beoordeling van de woning in de staat waarin die zich dan bevindt, doormiddel van een zogenaamde voorschouw/-opname. De datum waarop deze beoordeling kan plaatsvinden ligt in de regel niet veel eerder dan één of twee weken voor de opleveringsdatum, langere tijd is niet zinvol.

42. BIJ DE OPLEVERING

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

De eventuele uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken dienen op het “proces-verbaal van oplevering” genoteerd te worden.

Let u met name op eventuele beschadiging van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Na de oplevering zijn garantieclaims met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

43. NA DE OPLEVERING

Wij hopen dat u met veel plezier in uw nieuwe huis zult wonen. En juist omdat uw huis nieuw is kleven daar ook een aantal aspecten aan, waarvan het goed is deze vooraf te weten. Wij noemen de belangrijkste:

- 43.1 Bouwvocht:** Bij de bouw van uw huis is veel water gebruikt. Daardoor is er veelal sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), waardoor het noodzakelijk is veelvuldig te ventileren en de verwarming beslist niet “hoog” in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk door “te snel” uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het direct na oplevering aanbrengen van diverse “harde” vloer- en wandafwerkingen kunnen tot vervelende situaties of zelfs schades leiden, doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt. In principe dienen bovenstaande werkzaamheden pas na 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.
- 43.2 Krimp:** Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de onderlinge aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Dat is op zich niet verontrustend, bovendien kunnen zij bij het onderhoud aan de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Let u er ook op dat bij het laten leggen van met name steenachtige vloerbedekkingen (zoals plavuizen, tegels of natuursteen) de juiste lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd. Ook voor gietvloeren is een speciale behandeling vaak noodzakelijk die uw leverancier kan aangeven.
- 43.3 Beglazing:** Elke beglazing vraagt onderhoud. Niet alleen omdat deze bloot staan aan allerlei weersinvloeden, maar ook omdat de kit veroudert en krimpt. Indien er gedurende de garantieperiode bij schademeldingen betreffende de kozijnen en/of de beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, dan kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud zal in een later stadium het toegepaste en toe te passen type kit aan u worden medegedeeld. In elk geval wordt daar in het onderhoudsboekje melding van gemaakt.
- 43.4 Energie:**
Om na de oplevering vlot over energie van uw leverancier te kunnen beschikken dient u tijdig zelf een contract met een leverancier van uw keuze af te sluiten. Wij kunnen dit niet voor u regelen in verband met de vrije energiemarkt.
- 43.5 Verzekering:**
Nadat de woning is opgeleverd is de woning uw eigendom. Zoals ook in paragraaf 11 is aangegeven dient u daarom de woning vanaf moment van oplevering zelf verzekerd te hebben.

44. HET PLEZIER VAN EEN EIGEN WONING

44.1 Algemeen;

Steeds meer mensen vinden een eigen huis wel zo aantrekkelijk. Waarom? Ze zijn baas in eigen huis. Ze hebben het zelf uit kunnen kiezen. En wat ze er in de toekomst aan verbeteren, daar hebben ze zelf profijt van. Ook financieel zijn er voordelen. Huurverhogingen zijn er niet meer bij. Door de aftrekpost van de hypotheekrente betaalt de fiscus nu nog deels mee. En een eigen huis is een mooie spaarpot.

Het toepassen van moderne materialen en het optimaal isoleren zorgen voor meer woongenot. Een eigen huis met weinig onderhoud en lage energielasten. Zo hebt u maximaal plezier van uw eigen huis, tegen een zo laag mogelijke maandlast. Bovendien worden de woningen onder Woningborg-garantie gebouwd.

44.2 Woningborg, wat is dat?

Woningborg N.V. is een samenwerkingsverband tussen consumentenwereld, de bouwwereld en algemeen belang op het gebied van woningbouw. De consumenten (Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond), producenten Onder andere Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Woningborg N.V. en Stichting Landelijk Garantiefonds Woningbouw) en algemeen belang (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) hebben zich in dit verband verenigd.

Woningborg heeft als doel:

- het bevorderen van de kwaliteit van in Nederland te bouwen koopwoningen;
- het bevorderen van het vertrouwen tussen aanbieders en verkrijgers van die woningen;
- het verschaffen van waarborgen en voorzieningen voor het geval er iets mis gaat.

Zo is Woningborg dus niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de bouwondernemer.

44.3 Wat betekent Woningborg- garantie voor u?

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

1. Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg-certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning;
2. De tekst van de koop/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, u hebt dus altijd een veilig contract;
3. Verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
4. Bij het tekenen van de koop/aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje "Woningborg-garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024", waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie etc. kunt vinden.

45. WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING

45.1 De koop-/ aannemingsovereenkomst

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in een zogenaamde koop-/aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht de aannemer zich tot het bouwen van de woningen en het leveren van de bijbehorende grond. U verplicht zich onder andere de koopsom te betalen. Nadat deze overeenkomst door beide partijen is getekend, wordt het originele exemplaar naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendom opmaakt.

De koop-/aanneemsom van de woningen zijn vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen;

- Koopsom grondaandeel;
- Ontwikkelkosten;
- Woningborg-kosten;
- Honoraria architect en overige adviseurs;
- Verkoopkosten en overdrachtskosten;
- Notariskosten i.v.m.. de juridische levering;
- Gemeentelijke leges;
- Aansluitkosten elektra, water en riolering;
- Omzetbelasting (nu 21%, eventuele wettelijke wijzigingen worden doorberekend).

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze kosten zijn:

- Afsluitkosten hypothecaire geldlening;
- Notariskosten van de hypotheekakte en het op de inschrijving van de hypotheek in het kadaster verschuldigde kadastraal recht;
- Renteverlies tijdens de bouw;
- Rente over de eventueel vervallen termijnen;
- Abonnee/aansluitkosten telefoon/CAI;
- Eventueel meerwerk.

45.2 Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast tot de in de verkooplijst genoemde datum.

45.3 De Hypotheek

Het kopen van een woning gebeurt tegenwoordig bijna niet zonder dat er een hypotheek voor wordt afgesloten. Het onderpand voor deze lening is de woning; dit wordt hypotheek genoemd. Met welke bank u in “zee” gaat, zal afhankelijk zijn van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden.

45.4 Kosten tijdens de bouw

Zodra uw hypotheekakte is gepasseerd moet u aan de bank, in principe al tijdens de bouw, het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Hier kan echter door de bank een rentebedrag van worden afgetrokken wat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank blijft staan. U betaalt op deze manier uitsluitend rente over het opgenomen geld.

45.5 Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw huis. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

46. AFWERKSTAAT

Vertrek	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	- 1 lichtpunt met schakelaar. - 1 geaarde enkele wandcontactdoos (gecombineerd met schakelaars) - 1 beldrukker naast de voordeur t.b.v. belinstallatie. - 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtaansluitpunt nabij de voordeur. - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op de 1^e verdieping. - 1 rookmelder. - 1 geaarde dubbele wandcontactdoos in de meterkast. - Vloerverwarming.
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1500mm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk	- 1 lichtpunt met schakelaar. - 1 closetcombinatie. - 1 fonteincombinatie. - 1 afzuigventiel mechanische ventilatie. - Vloerverwarming.
Berging	Afwerkvloer en kruipluik	Behang klaar	Spuitwerk	- 1 lichtpunt met schakelaar in combinatie met 1 geaarde enkele wandcontactdoos. - 1 geaard aansluitpunt voor een wasmachine (incl. aan/ afvoer water). - 1 geaard aansluitpunt voor een droger. - Opstelplaats buitenunit warmtepomp (op de berging). - 1 afzuigventiel mechanische ventilatie.
Trapkast	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onbehandeld	- 1 wandlichtpunt met schakelaar - Verdeler vloerverwarming (niet afgetimmerd).
Woonkamer	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	- 1 lichtpunt met schakelaar. - 3 geaarde dubbele wandcontactdozen. - 1 aansluitpunt onbedraad. - Vloerverwarming. - 1 thermostaat. - 1 CO2 bedieningssensor.

Keuken/ eetkamer	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	- 2 lichtpunten met schakelaars. - 3 geaarde dubbele wandcontactdozen (waarvan 2 boven het aanrecht en 1 in de ruimte). (bij kavel 24 t/m 27 extra geaarde dubbele wandcontactdoos). - 1 aansluiting voor de inductie kookplaat. - 1 loze leiding t.b.v. elektrische boiler. - 1 geaarde enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap boven de aangegeven plaats van het kooktoestel. - 2 afzuigventielen mechanische ventilatie. - 1 aansluitpunt voor koud water v.z.v. filterstopkraan incl. afvoer water voor een vaatwasser - 1 aansluiting voor een vaatwasser (afgedopte afvoer van water gecombineerd met afvoer spoelbak). - 1 aansluiting voor een koelkast. - 1 aansluiting voor een magnetron. - Vloerverwarming. - 1 schakelaar t.b.v. buitenlicht naast de achterdeur.
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	- 1 lichtpunt met schakelaar. - 3 geaarde dubbele wandcontactdozen. - 1 aansluitpunt onbedraad. - Vloerverwarming. - 1 thermostaat. - 1 CO2 bedieningssensor.
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk	- 1 lichtpunt met schakelaar. - 1 wandlichtpunt boven de wastafel met schakelaar. - 2 geaarde enkele wandcontactdoos naast beide zijde van de wastafel. - 1 elektrische radiator. - Vloerverwarming. - 1 afzuigventiel mechanische ventilatie. - 1 wastafelmeubel met spiegel. - 1 douchecombinatie. - 1 3 standen schakelaar (los geleverd). - 1 closetcombinatie.

Overloop	Afwerkvloer	Behang klaar	Plafond spuitwerk, dakplaat onbehandeld (in het zicht)	- 1 lichtpunt met wisselschakelaar. - 1 schakelaar t.b.v. een lichtpunt op de 2^e verdieping - 1 geaarde dubbele wandcontactdoos - 1 rookmelder. - Vloerverwarming - Vloerverwarmingsverdeler (verdeler wordt afgetimmerd)
Verblijfsruimte	Afwerkvloer	Behang klaar	Plafond spuitwerk, dakplaat onbehandeld (in het zicht)	- 1 lichtpunt met schakelaar. - 2 geaarde dubbele wandcontactdozen. - Vloerverwarming. - Thermostaat.
2 ^e verdieping	Afwerkvloer	Behang klaar	Onbehandeld (dakplaat in het zicht)	- 1 wandlichtpunt - Mechanische ventilatie - Omvormer zonnepanelen - Opstelplaats binnenunit luchtwarmtepomp