

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

Hof van Overasselt



Aan deze artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend



Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens	3
2.	Inleiding.....	3
3.	Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	4
4.	Garantie- en waarborgregeling	4
5.	Koop- en aannemingsovereenkomst.....	5
6.	Verschuldigde termijnen.....	5
7.	Notaris.....	5
8.	Situatie	6
9.	Uitvoeringsduur en oplevering	6
10.	De 5%-regeling.....	7
11.	Onderhoudsperiode.....	7
12.	Verzekeringen.....	7
13.	Werkterrein	7
14.	Administratieve bepalingen	8
15.	Verdere voorschriften.....	8
16.	Volgorde van bouwen.....	8
17.	Aanvullende technische informatie	9
17.1	Algemeen	9
17.2	Grondwerken	9
17.3	Terreininrichting.....	10
17.4	Constructie.....	11
17.5	Gevel- en dakafwerking.....	12
17.6	Binneninrichting	13
17.7	Installaties	15
18.	Overig.....	19
19.	Kleur- en materiaalstaat	20



1. Projectgegevens

Type woning

Hoek- en tussenwoning

Opdrachtgever

KlokGroep Wonen B.V.
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen

Bouwpartner

Emergo Hout en Bouw B.V.
Gildestraat 1
9502 KJ Stadskanaal

Inlichtingen en verkoop

Hans Janssen Garantiemakelaars
Van Heemstraweg 71
6641AB Beuningen
024-6777776

Website

www.hof-van-overasselt.nl

2. Inleiding

Deze technische verkoopomschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen en is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door Nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of Nutsbedrijven. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege cq. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

Bij deze technische verkoopomschrijving treft u tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door u gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving en in de kopersmap is vermeld.

Verkoper behoudt zich het recht voor om woningen te verhuren. Op dit moment is nog niet bekend welke woningen dit mogelijk betreft. Daar waar in deze verkoopomschrijving wordt verwezen naar deze woningen/bouwnummers gelden alle rechten en plichten zoals deze hierin voor deze woningen omschreven zijn voor de eigenaar en/of huurder/bewoner.



3. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

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

- a. de grondkosten;
- b. de bouwkosten;
- c. honorarium architect en constructeur;
- d. honorarium notaris inzake transportkosten;
- e. makelaarscourtage;
- f. kosten Woningborg N.V.
- g. de gemeentelijke leges betreffende de bouwvergunning en welstandsbeoordeling;
- h. kadastrale rechten;
- i. aansluitkosten voor water, elektra, riolering;
- j. B.T.W. dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koop- en aanneemsommen begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning, zoals:

- a. het eventuele renteverlies over de grond (datum conform de koop- en aannemingsovereenkomst);
- b. de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomst);
- c. de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- d. de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

Voorts zijn niet inbegrepen:

- a. de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI) en telefoon (TEL) welke eventueel betaald moeten worden na oplevering aan de kabelexploitant bij afsluiting van een abonnement;
- b. eventuele droogstookkosten van de woning (na oplevering).

De VON-verkooprijzen worden door de makelaar aan u verstrekt. De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

4. Garantie- en waarborgregeling

De in deze brochure beschreven woningen worden gebouwd en verkocht met de Woningborg garantieregeling. Ongeacht hetgeen in deze technische verkoopomschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Welke regeling van toepassing is, is afhankelijk van het moment waarop de koper de overeenkomst met de ondernemer heeft ondertekend. Ingeval enige bepalingen in deze technische verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkoopteekeningen en deze technische verkoopomschrijving, dan geldt dat deze technische verkoopomschrijving prevaleert boven de verkoopteekeningen.



Wat de Woningborg Garantie- en waarborgregeling betekent voor de koper, kan als volgt kort worden samengevat:

- In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd.
- Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.
- Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen.
- Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborg garantie.
- Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar.
- Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.
- Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:
 - a. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
 - b. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.
- Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.
- Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt Woningborg Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.
- Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

5. Koop- en aannemingsovereenkomst

De koper en verkoper gaan een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de onderliggende c.q. daarbij behorende grond en tot de bouw van de woning. Nadat u deze koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u op korte termijn van de makelaar de door de ondernemer mede ondertekende kopieën. De originele overeenkomst wordt naar de notaris verzonden, die dan de notariële eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

6. Verschuldigde termijnen

Mochten er voor datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u te wachten op de desbetreffende nota's.

De betalingstermijnen worden nader in de aannemingsovereenkomst bepaald.

7. Notaris

De notariële eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een akte van transport bij de notaris.

Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totaal op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten).



Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u eventueel (tijdig) zelf aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen, gaat men er meestal vanuit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Dit betekent dat u eerst uw eigen geld inbrengt voordat u van de hypotheek gebruik gaat maken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- a. de akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van verkoper aan koper;
- b. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van uw geldverstrekker ontvangt.

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op het kantoor van de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde notaris. Zij kunnen u eventueel ook nader informeren omtrent testament en/of samenlevingsovereenkomst.

8. Situatie

De ligging van de kavels is aangegeven op de situatietekening, welke is opgenomen in de verkoopdocumentatie. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer'. De aannemer zal bij de oplevering de erfgrenzen aangeven. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte geschiedt onder regie van de gemeente en overige overheden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat er kleine verschillen tussen het ontwerp en de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte ontstaan.

9. Uitvoeringsduur en oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze opleverprognose is gebaseerd op de duur van de bouw inclusief marges waaronder die voor onwerkbaar weer. Denk hierbij aan vorst of hard wind, waardoor bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. Updates over deze prognose zullen via nieuwsbrieven kenbaar gemaakt worden.

Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op het moment van verkoop van de woningen kan het zijn dat er omgevingsvergunningsprocedures lopen. Op de doorlooptijd van deze procedures, alsmede de mogelijke wijzigingen die dit tot gevolg heeft, hebben wij geen invloed.

In geval van een opzegtermijn van een huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleverbrief van de aannemer af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Om vervelende miscommunicaties te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en beglazing; deze worden schoon opgeleverd.

De in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen is bindend ten aanzien van het opleveringstijdstip.



Tot en met de oplevering wordt door de aannemer de water en elektra aansluiting verzorgd. Om afsluiting te voorkomen adviseren we u om direct na oplevering bij een door u te kiezen leverancier water en elektra aan te vragen. Voor oplevering ontvangt u van ons een brochure waarin dit verder staat omschreven. Meters van elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutsleverancier.

10. De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt de ondernemer via Woningborg een bankgarantie aan de notaris. Dat geeft u de zekerheid dat wij de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van drie maanden zijn opgelost. Pas dan wordt de '5%-regeling', ofwel bankgarantie, opgeheven. Voor meer informatie zie; www.woningborg.nl

11. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Mocht u in de onderhoudsperiode slecht sluitende ramen en deuren hebben, kunt u dit melden voor het einde van deze periode. De aannemer zal dit in behandeling nemen en verhelpen. Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden. Voor meer informatie zie; www.woningborg.nl

12. Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Op datum van oplevering dient u een opstal- en inboedelverzekering te laten ingaan, u dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

13. Werkterrein

Op het werkterrein zullen tijdens de bouw de benodigde opslagloodsen en keten worden geplaatst. KlokGroep Wonen en zijn onderaannemers zijn gerechtigd een reclamebord te plaatsen.

Het is voor u als koper verboden om tijdens de bouw van de woning zich op het bouwterrein te begeven.



14. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- a. Model-Bouwverordening, Bouwbesluit 2012;
- b. De plaatselijke aanvullende voorschriften;
- c. De voorschriften en bepalingen van telefonie en het plaatselijk bedrijf voor de centrale antenne-inrichting;
- d. Bepalingen van Nutsbedrijven;
- e. Bepalingen Woningborg N.V.

15. Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijvingen of tekeningen worden aangebracht na goedkeuring van de directie. De directie tijdens de bouw zal worden gevoerd door KlokGroep Wonen. Indien een dergelijke afwijking vanuit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht en de kwaliteit hier niet ernstig door wordt beïnvloed, behoudt KlokGroep Wonen zich het recht wijzigingen aan te brengen in de tekeningen en omschrijvingen. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

16. Volgorde van bouwen

De volgorde van de uitvoering wordt bepaald in overleg tussen KlokGroep Wonen en de gemeente.



17. Aanvullende technische informatie

17.1 Algemeen

Isolatie

Goede isolatie van een gebouw zorgt voor meer comfort en lagere energiekosten. Een gebouw zonder isolatie verliest veel warmte via ramen, buitenmuren, het dak en via de vloer van de begane grond. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de thermische isolatie van een gebouw. Voor daken, gevels en vloeren worden verschillende thermische isolatie-eisen (Rc) gesteld:

- Dak: Rc-waarde minimaal 6,0 m²K/W
- Gevel: Rc-waarde minimaal 4,5 m²K/W
- Vloer: Rc-waarde minimaal 3,5 m²K/W

Luchtdichtheid

Het doel van luchtdicht bouwen is om de openingen in de 'schil' van het gebouw zoveel mogelijk te beperken. Door luchtdicht te bouwen voorkom je dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Naast energiebesparing is dit goed voor het wooncomfort en een goede geluidswering. In het Bouwbesluit wordt gesproken over luchtdichtheid qv;10 van 0,625 dm³/s.m². Dit is een vangneteis. Dat wil zeggen dat ongeacht de uitkomst van de EPC-berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt), waarbij ook de luchtdoorlatendheid een rol speelt, de luchtdoorlatendheid niet groter mag zijn dan de in het Bouwbesluit aangegeven waarde. In de EPC berekening van de woning wordt uitgegaan van een maximale qv;10 waarde van 0,4dm³/s.m².

Energieprestatie

De woning voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4. Daarmee is de woning goed geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning een energielabel, dit betreft label A. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp van de gevels en de woningindeling kan van dien aard zijn dat er conform het bouwbesluit onvoldoende daglicht tot enkele verblijfsgebieden toetreedt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijk legitieme methode welke gebruikt wordt om gedeeltes verblijfsgebied niet als zodanig aan te merken, waardoor de ruimte toch voldoet aan de hiertoe geëigende norm. Indien gebruik gemaakt is van de krijtstreepmethode zal dit op de verkoopstukken kenbaar gemaakt worden.

17.2 Grondwerken

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de erfgrans aan de voorzijde van de woning grenzend aan openbaar gebied) en overige erfgrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bergingen en eventuele bestratingen worden de nodige grondwerken verricht. Grondaanvullingen worden indien mogelijk verricht met uitgekomen grond.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde, schoon (geel) zand en/of compost dient u zelf aan te brengen.



17.3 Terreininrichting

Erfafscheidingen

Daar waar op de situatietekening aangegeven worden erfafscheidingen aangebracht. Bij de voor- en/of zij-erfgrens grenzend aan openbaar gebied wordt een lage haag (circa 50 centimeter hoog, 5 stuks per meter) aangebracht.

Daar waar de achtertuin grenst aan het openbaar gebied wordt een zwart gaashekwerk aangebracht (circa 180 centimeter hoog) met bovenbuis voorzien van groenblijvende klimplant (circa 40-60cm hoog, 4 stuks per meter).

Bij de hoekwoningen zal de schutting met een dicht deel beginnen (terugliggend ten opzichte van de gevel), e.e.a. conform de situatietekening.

Aan de achterzijde wordt het hekwerk voorzien van een stalen looppoort deze poort wordt niet voorzien van beplanting.

Tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen na oplevering door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.

Bestrating

Er worden geen bestratingen aangebracht. De bestrating in het openbaar gebied rondom uw woning wordt aangelegd door de gemeente Heumen en valt buiten deze kopersinformatie. Het is belangrijk dat de eventuele bestrating die na oplevering zelf aangebracht wordt voldoende vrij komt te liggen ten opzichte van de onderkant van de gevelbeplating. Dit om voldoende ventilatie te garanderen en vochtproblemen te voorkomen. Hiervoor zal bij oplevering een brochure/toelichting aangeleverd worden.

Houten berging

De woningen worden conform de situatietekening voorzien van een berging met verduurzaamde houten rabatdelen. Deze berging wordt geplaatst op een (prefab) betonnen vloer. De deur en deurkozijnen zijn van hardhout en de deur is voorzien van mat veiligheidsglas.

Het dak is opgebouwd uit een ongeïsoleerde houten balklaag met een dakbeschot voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een standaard dakkap.

De houten berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd met aluminium ventilatie roosters. In de buitenberging worden de elektrische wandcontactdozen en schakelmateriaal als opbouw in het zicht gemonteerd.

Middels een PVC hemelwaterafvoer wordt het hemelwater afgevoerd op het achterpad.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled of recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Hemelwater

Het hemelwater van de woning wordt, conform de geldende voorschriften van de gemeente, aan de voorzijde ondergronds aangeboden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het riool van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.



Het hemelwater van het achterdakvlak wordt op eigen terrein opgevangen in infiltratiekragen.

Verlichting

De straten, trottoirs, parkeerplaatsen en achterpaden worden verlicht conform de inrichtingstekening van de gemeente. De afmetingen en locatie van de verlichtingsvoorzieningen zijn indicatief en kunnen mogelijk anderszins worden aangepast.

Bij de woningen wordt op de hoek van de berging een verlichtingsarmatuur gemonteerd en geschakeld middels een schemerschakeling ten behoeve van verlichting van het achterpad. Deze armaturen worden aangesloten op de meterkasten van de bijbehorende woning.

17.4 Constructie

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen vloer waarbij de funderingsbalken in de vloer zijn geïntegreerd. De vloer wordt aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De bergingen worden op staal (dat wil zeggen, zonder palen, maar op voldoende draagkrachtige grond) gefundeerd.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer.

Omdat er geen funderingsbalken zijn, is er ook geen kruipruimte onder de woning aanwezig.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een houten CLT vloer van ca. 160mm dik (onbehandeld), opgedeeld in segmenten. De vloer wordt gekoppeld aan de voor- en achtergevel en woning scheidende wanden.

Vliering

De vliering wordt uitgevoerd in een houten drukkalklaag, welke aan de onderzijde afgewerkt wordt met een spaanplaat van 11mm dik, kleur wit. Er wordt een sparing en luik gemaakt waar optioneel tijdens de bouw, of in eigen beheer na oplevering, een vlizotrap in aangebracht kan worden. De maximale belasting van de vliering bedraagt 50kg/m².

Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in houtsteeambouw. De opbouw van de woningscheidende wanden bestaat uit (van binnen naar buiten): gipsvezelplaat, PE-folie, vuren balken voorzien van glaswol en een waterkerende folie. De wand van de naastgelegen woning bestaat uit dezelfde opbouw alleen dan gespiegeld.

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in houtsteeambouw. De opbouw van de buitengevels bestaat uit (van buiten naar binnen): gevelafwerking Eternit, gewolmaniseerde regels, waterkerende folie, vuren houten regels voorzien van glaswol, PE-folie en gipsvezelplaat.

Dak

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als prefab geïsoleerde systeemkap.



De prefab dakelementen worden aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een witte beplating. De naden tussen de elementen onderling en aansluiting tegen de wanden worden afgewerkt met vuren aftimmerlatten in de kleur wit gegrond. Boven de vliering zijn de dakplaten bruin.

Dakvenster

Daar waar op de verkooptekening aangegeven wordt in het dak een dakvenster met een witte binnenafwerking geplaatst en afgetimmerd. De bovenzijde van het dakvenster wordt horizontaal afgetimmerd.

17.5 Gevel- en dakafwerking

Gevelafwerking

De buitengevels worden uitgevoerd in Eternit delen en vlakke beplating. De kleur(en) zijn conform de tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

Luifel

De luifel wordt uitgevoerd als een getimmerde luifel.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van kunststof en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een kunststof geïsoleerde deur met brievenleuf, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. De onderdorpel zal worden voorzien van aluminium beschermingsprofielen.

Waterslagen

Onder de raamkozijnen worden waterslagen aangebracht conform kleur- en materialenstaat.

Beglazing

Met uitzondering van de houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement (HR++) beglazing. Waar noodzakelijk wordt letselwerende beglazing toegepast.

Hang- en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2. Daarnaast zijn alle cilinders met dezelfde sleutel te openen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Dakafwerking

Het hellende dak van de woning wordt afgewerkt met dakpannen, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat, inclusief de benodigde hulpstukken en verankering.

Ten behoeve van ontluchting riolering en de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren en/of geveldoorvoeren geplaatst.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De dakgoot aan de onderzijde van de hellende daken wordt uitgevoerd als aluminium bakgoot op beugels.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in gerecycled of recyclebaar pvc en voorzien van loofafscheiders.

De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.



17.6 Binneninrichting

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk, afgewerkt met gipsvezelplaat. De dikte van de binnenwanden op de begane grond is 70mm, op de verdieping 113mm.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast, met uitzondering van de badkamer. Onder de binnendeuren zal een vrije ruimte van ca. 15mm blijven voor ventilatie.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en schilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt zonder deurkruk of -knop opgeleverd.

De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte trap. De trap wordt uitgevoerd in vurenhout en fabrieksmatig wit gegrond. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. Langs de wanden aan de bouwmuurzijde van de trap komt een houten leuning op aluminium leuningdragers.

Aftimmerwerken

Al het in het zicht komende houtwerk betreft geschaafd hout. De houten constructies moeten voldoende geventileerd worden. De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een meterschot volgens voorschrift van de energieleverancier.

Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht. De Ventilatiekanalen c.q. standleidingen worden op de begane grond en verdieping afgetimmerd, op de vliering blijven deze in het zicht.

Dorpels

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een hardstenen dorpel aangebracht.

Binnenschilderwerk

Al het binnen- en buitenhoutwerk (exclusief de massieve verdiepingsvloer) in het zicht of in aanraking met beton wordt fabrieksmatig voorbehandeld met een grondverf / gewolmaniseerd. Fabrieksmatig afgelakte radiatoren, binnendeuren, stalen binnendeurkozijnen, buitendeuren, worden in het werk niet behandeld. In het zicht blijvend dakhout, dakplaten en onafgewerkte houten drukbalklaag blijven onbehandeld.

De trap, -hekken, -boom, -leuning en -spil en trapgatbetimmering worden fabrieksmatig wit gegrond. De bovenzijde van de trap treden en eventuele stootborden worden eveneens alleen fabrieksmatig gegrond en niet nader afgelakt.

Stukadoorswerk

De binnenwanden van de woning worden behangklaar(*) (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, m.u.v. de meterkast en de techniekkast, deze worden niet afgewerkt.



(*) Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom. Er wordt geadviseerd voorstrijk te gebruiken alvorens er behangen wordt.

Afwerking plafonds

Het plafond van de begane grond wordt niet afgewerkt (onafgewerkte CLT-vloer met de naden in het zicht). In de toilet en de badkamer wordt een verlaagd plafond toegepast. Op de verdieping wordt het plafond (inclusief de drukklaag) uitgevoerd met dezelfde afwerking als het dak.

Vloeren

De begane grondvloer is een glad afgewerkte betonvloer. De vloer is in principe alleen geschikt voor losliggende vloerbedekking. Voor vaste vloerbedekking zoals bijvoorbeeld vloertegels, PVC, gietvloer, siergrind etc. dient, afhankelijk van het advies van de leverancier, de vloer eerst te worden geëgaliseerd. De vlakheidklasse van de begane grondvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4). Afhankelijk van de gewenste vloerafwerking kan een extra uitvlak laag benodigd zijn.

De verdiepingvloer is een onafgewerkte massieve houten vloer. Deze vloer is alleen geschikt voor losliggende vloerbedekking, laminaat of parket. Geadviseerd wordt om een ondervloer toe te passen.

Keuken

De woning wordt standaard, vóór oplevering, voorzien van een keuken.

U ontvangt naast deze technische omschrijving een losse keukenbrochure met een omschrijving en impressie van de standaard keukeninrichting en -uitrusting. Er zijn diverse mogelijkheden qua kleurafwerking en type grepen. Dit is weergegeven in de keukenbrochure.

De wand boven het aanrechtblad wordt tot de onderkant van de bovenkastjes voorzien van een waterbestendige plaat.

Sanitair

Het uitrustingsniveau voor het sanitair, welke standaard zijn meegenomen voor de woning staan weergegeven in de sanitair brochure.

Tegelwerk

Het uitrustingsniveau voor het tegelwerk, welke standaard zijn meegenomen voor de woning staan weergegeven in de tegel brochure. Hierin staan ook de alternatieve tegels en glaskleuren omschreven. De wanden van de douchehoek worden tot het plafond afgewerkt met glas. Achter de wastafel en het toilet komt een waterbestendige plaat. De wanden van het toilet worden afgewerkt met een waterbestendige plaat. De vloertegels van het toilet worden in dezelfde uitvoering afgewerkt als de vloertegels van de badkamer.

De wand- en vloerafwerking worden niet strokend met elkaar verwerkt. Hiermee wordt bedoeld: het laten doorlopen van de voeg en of belijning in de vloer en de wand.

Al het tegelwerk wordt voorzien van voegwerk en daar waar nodig voorzien van kitwerk.



17.7 Installaties

Verwarming

Je woning is goed geïsoleerd en kan daarom met 'lage temperatuurverwarming' op energiezuinige wijze worden verwarmd. De verwarmingsinstallatie dient hiervoor continu aan te blijven, dit in tegenstelling tot wat je mogelijk gewend bent met je huidige verwarmingsinstallatie. De temperatuur in de woonkamer staat ingesteld op 22°C. Het verlagen of verhogen is uiteraard mogelijk, maar wij raden je af nacht-, weekendverlaging toe te passen. Het komt de energieprestatie juist ten goede als de woning op een constante temperatuur verwarmd blijft. Bespaar energie door ramen en deuren zoveel mogelijk gesloten te houden als je verwarming aanstaat. Bij langere afwezigheid, vooral in winter maanden, kan de temperatuur instelling (thermostaat) wel verlaagd worden. Bij terugkomst heeft de lucht-water-ventilatiewarmtepomp meer tijd nodig om de woning weer op de gewenste temperatuur te krijgen.

Voor de volgende ruimten, voor zover daarin een verwarmingselement is aangebracht, dient de te behalen en te handhaven temperatuur ten minste te zijn:

<u>Ruimte</u>	<u>Temp</u>
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer en keuken	22°C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal en trap	18°C
Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Bergruimte (onverwarmd)	

De slaapkamers en overloop zijn bij oplevering niet voorzien van een verwarmingselement. De bovengenoemde temperatuurseis geldt derhalve niet voor de slaapkamers. Doordat de verdiepingsvloer van hout gemaakt is, zullen de kamers opwarmen doordat op de begane grond de verwarming aan staat. Indien gewenst kan er na oplevering een elektrische radiator opgehangen worden in de slaapkamer(s).

Om de ruimtetemperaturen zoals hierboven genoemd kunnen worden bereikt en behouden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

De berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte.

Lucht-water ventilatiewarmtepomp installatie

De lucht-water ventilatiewarmtepomp installatie zorgt voor de centrale verwarming van de woning en het warm tapwater. De warmtepomp bestaat uit de combinatie van balansventilatie (mechanische afvoer en toevoer van lucht) met warmteterugwinning (WTW) en een warmtepomp.

De unit en de boiler met bijbehorende componenten bevinden zich in de technische ruimte onder de trap op de begane grond.

De unit maakt gebruik van de ventilatiebinnenlucht. Uit de afgezogen binnenlucht wordt door de warmtepomp warmte onttrokken. Hierdoor wordt er een hoog rendement bereikt voor zowel het verwarmen van de woning en het verwarmen van tapwater. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in de woning. De installatie zal je woning niet koelen.

Je woning heeft een voorraadboiler met een inhoud van 150 liter voor warm water. Als de voorraadboiler leeg is, duurt het enige tijd voor deze weer helemaal is opgewarmd.



Verwarmingssysteem

De cv installatie wordt op de begane grond uitgevoerd als vloerverwarming. We noemen deze manier van verwarmen 'lage temperatuur verwarming'. Het verschil met het traditionele systeem is dat de cv-leidingen niet heet aanvoelen als de verwarming aanstaat. Lage temperatuur verwarming kan alleen worden toegepast in woningen die goed geïsoleerd zijn.

Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om anders om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming via radiatoren.

Ten aanzien van lage temperatuur verwarming in de woning is het aan te raden om de thermostaat op een constante comforttemperatuur te laten staan. Wanneer je de woning te veel laat afkoelen, zal het enige tijd duren voordat het weer op temperatuur is.

De vloerverwarming wordt op de begane grond in de verkeersruimten, woonkamer/keuken en het toilet aangelegd (m.u.v. onder het toekomstige keukenblok).

Met de kamerthermostaat in de woonkamer regel je de temperatuur op de begane grond.

De verdeler van de vloerverwarming wordt op de begane grond geplaatst onder de trap in de technische ruimte.

Vanwege de vloerverwarming gelden voor een aantal vloerafwerkingen aandachtspunten, naast de aandachtspunten zoals onder het hoofdstuk 'vloeren' reeds genoemd. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Voor een optimale werking van de vloerverwarming-installatie dient een vloerafwerking te worden toegepast met een maximale weerstand van Rc waarde 0.09 m² K/W.

Laat je vooraf informeren inlichten door de leverancier van je vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

In de badkamer is een elektrische radiator aanwezig. Deze werkt onafhankelijk van de warmtepompinstallatie. Dit verhoogt het comfort in de badkamer omdat je hiermee de badkamer apart van de overige ruimtes, snel kan opwarmen.

Waterinstallaties

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. De waterleidingen worden zoveel mogelijk in de wanden, onder en in vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de technische ruimte onder de trap wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- gootsteenmengkraan in de keuken;
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- thermostatische douchemengkraan in de badkamer.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinaties;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine overloop;
- afgedopt tappunt vaatwasser keuken (de leiding naar deze kraan wordt in het zicht gemonteerd).

Rioleringswerkzaamheden

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc en worden vanaf de lozingstoestellen aangesloten op de buitenriolering.

De rioolleidingen worden gedeeltelijk in de wanden en in de begane grondvloer weggewerkt. De afvoeren onder de wastafels en fonteintjes worden in de muur aangebracht.



Ter plaatse van de technische ruimte en in de keuken worden de rioolleidingen in het zicht gemonteerd welke wegvallen achter de keuken. Ook de afvoerleiding voor de wasmachine wordt in het zicht gemonteerd. Het rioleringssysteem wordt belucht door middel van een dakdoorvoer.

Ventilatiesysteem

De ventilatie van de woning wordt geregeld door de lucht-water ventilatiewarmtepomp. De warmtepomp werkt met mechanische balansventilatie. Dit houdt in dat er buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in de wand opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen via de afzuigpunten welke zich bevinden in de keuken, het toilet en de badkamer.

Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met ventilatiewarmtepomp gaat er tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De verse lucht die de woning wordt ingeblazen, komt door het toepassen van de warmtewisselaar niet met de vuile afgevoerde lucht in aanraking.

De lucht-water ventilatiewarmtepomp wordt in de technische ruimte onder de trap op de begane grond aangebracht. Vanuit daar gaan er kanalen, ten behoeve van inbrengen van buitenlucht, naar de woonkamer en de slaapkamers. Deze kanalen worden opgenomen in de leidingschachten en/of de wand- en dak elementen. Op de vliering zijn de kanalen in het zicht (onafgewerkt). Vanuit de unit wordt er een toevoer- en afvoerkanal, door het dak of gevel, op de buitenlucht aangesloten.

In de woonkamer wordt een standenschakelaar gemonteerd voor de bediening van de unit.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte opengehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten. Dit betreft ca. 15mm.

De op tekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuig- en inblaaspunten zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. De positie van de afzuig- en inblaaspunten worden door de installateur bepaald.

Om het ventilatiesysteem correct te laten werken, mag hierop geen afzuigkap aangesloten worden. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

Bij normaal gebruik dient je de filters om de 2 tot 3 maanden te reinigen, door het uitzuigen van de filters. Bij overmatig verbruik, door veel koken of roken, dienen de filters vaker te worden gereinigd. De filters dienen eenmaal per jaar vervangen te worden.

Zet het ventilatiesysteem nooit uit, behalve bij een ramp in de buurt, bijvoorbeeld brand. Trek dan tijdelijk de stekker eruit.

Elektrische installaties

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De elektraleidingen worden in de wanden en vloeren opgenomen. In de meterkasten worden leidingen in het zicht gemonteerd. De installatie wordt in het zicht gemonteerd (opbouw) in de houten berging en in de technische ruimte.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 12 groepen. Standaard worden er daar 9 van gebruikt ten behoeve van:

- 2x eindgroep voor algemeen gebruik;
- 1x eindgroep voor wasmachine;



- 1x eindgroep voor wasdroger;
- 1x eindgroep voor vaatwasser;
- 1x eindgroep voor magnetron;
- 1x eindgroep voor zonnepanelen;
- 1x eindgroep voor koken;
- 1x eindgroep voor de warmtepomp;
- 1x eindgroep voor buitenberging.

De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een beldrukker nabij de voordeur en een schel welke zich in de meterkast bevindt.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw, uitgezonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd.

Het inbouw schakelmateriaal wordt uitgevoerd van het merk Gira, kleur zuiver wit (nabij RAL 9010).

Lichtpunten worden uitgevoerd als geschakelde wandcontactdozen, welke op een hoogte van 255 cm + vloer worden geplaatst (nagenoeg onder het plafond).

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, voorbereiding voor bijvoorbeeld internet en centrale antenne in verblijfsruimtes op 30 cm + vloer;
- De wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal) 105 cm + vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- De kamerthermostaat en bediening ventilatiesysteem op 150 cm + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nultekening;
- Geschakelde wandcontactdozen t.b.v. verlichting op 255 cm + vloer;
- Buitenlichtpunten op 200 cm + vloer;
- De wandcontactdoos voor de wasmachineaansluiting/wasdroger op de overloop wordt aangebracht op 150 cm + vloer.

Antenne en internet

In de woning wordt een loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer. De leiding kan worden voorzien van een cai en utp kabel en eindigt in een inbouwdoos met deksel, welke optioneel kan worden afgemonteerd. De aanvraag tot aansluiting van de woning op de kabelnetwerken van één of meerdere kabelexploitanten dient de verkrijger van de woning zelf te verzorgen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper van de woning.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een enkele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht

Branddetectie

In de woning worden er rookmelders aangebracht in de entree en overloop. De rookmelders zijn onderling door gekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een back-up batterij, welke de werking waarborgt in geval van stroomuitval. De rookmelder geeft een piepsignaal af indien de batterij vervangen dient te worden.

Zonnepanelen

Het dak van de woningen is daar waar op tekening aangegeven voorzien van 3 zonnepanelen met PV-cellen, waarmee u uw eigen stroom op een duurzame wijze opgewekt. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer, geplaatst in de technische ruimte onder de trap.

De zonnestroominstallatie wordt aangesloten op een aparte groep van de elektrische installatie in de meterkast. Indien de zonnestroominstallatie meer elektriciteit opwekt dan op dat moment in de woning



wordt verbruikt dan kan elektriciteit worden geleverd aan het elektranet van de nutsbedrijven. Eén en ander is afhankelijk van de daarvoor geldende regeling van de elektraleverancier en/of de netbeheerder van het elektriciteitsnetwerk.

De energie-opbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen. Deze kan daarom niet gegarandeerd worden.

18. Overig

Aangezien er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische verkoopomschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen o.a. afwijken;
- Er worden geen revisie-/werktekeningen, berekeningen e.d. verstrekt aan kopers.
- Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
- Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.
- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen te verkrijgen.
- De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in de technische verkoopomschrijving, is ingevuld ter indicatie en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn kavelnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later moment bekend gemaakt;
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.



19. Kleur- en materiaalstaat		
Omschrijving	Kleuren	Materiaal
Terreininrichting conform situatietekening		
lage haag		beukhaag 0.6m
hekwerk	zwart	gaashekwerk met bovenbuis 1.8m
klimplant		hedera
dicht schuttingdeel (hoekwoningen)	zwart	Eternit beplating (houtstructuur)
Gevelafwerking		
gladde beplating	Klei	Eternit (glad)
opgaande beplating (verticaal)	Zwart	Eternit (houtstructuur)
Kozijnen		
kozijn	grijsbeige	kunststof
raamkozijn, vaste delen	grijsbeige	kunststof
raamkozijn, draaiende delen	grijsbeige	kunststof
voordeur	grijsbeige	kunststof
achterdeur	grijsbeige	kunststof
waterslagen	natuur	aluminium
Daken		
dakbedekking	zwart mat	betonpan
hemelwaterafvoeren	zink	zink
dakgoot	zink	aluminium mastgoot
luifel	zwart	aluminium
Berging hout		
gevelafwerking	verduurzaamd / geïmpregneerd	houten delen horizontaal
dakbedekking	donkergrijs	bitumen
hemelwaterafvoeren	grijs pvc	pvc
daktrim	blank geanodiseerd	aluminium
deur	wit	hout / 7 stapeldorpels
deurkozijn	wit	hout
beglazing deur	matglas	glas