



Plan “Den Bogerd” te Udenhout Fase 4C

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

2 vrijstaande woningen

&

8 tweekappers



Aan de getoonde artist impressies kunnen geen rechten worden ontleend

PROJECTGEGEVENS

Te bouwen 2 vrijstaande woningen type A
8 tweekappers woningen type B
Hierna te noemen “woningen”

Projectnaam Fase 4C plan “Den Bogerd” te Udenhout

Verkoop en informatie



Van de Water Makelaars
Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
Tel: 013 - 595 29 52
tilburg@vandewatergroep.nl
www.vandewatergroep.nl



Lelieveld makelaardij
Stationsplein 1
5061 HG Oisterwijk
Tel: 013 – 521 02 22
info@lelieveldmakelaardij.nl
www.lelieveldmakelaardij.com

Initiatiefnemer: **Den Bogerd Ontwikkeling B.V.**
Postbus 4181
5004 JD Tilburg
Tel: 013 – 535 21 35
info@den-bogerd.nl

Website www.den-bogerd.nl

TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

1. woningborg garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de Ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht je voor de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

Woningborg: geeft je meer zekerheid!

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

Wanneer kom je in het bezit van het Woningborg-certificaat?

Woningborg zend je het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg - www.woningborggroep.nl - kun je onder Downloads een schema vinden waarin de verschillende stappen van planaanmelding tot certificaatuitgifte worden weergegeven.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor je?

Als je een woning koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en je door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit voor je onder andere het volgende:

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als Verkrijger en de Ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de Verkrijger en de Ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- Gaat de Ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je 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 Ondernemer, anders gezegd als de Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de Verkrijger en de Ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborgcertificaat moet je in jouw bezit hebben voordat je naar de Notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de Ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de Verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders genoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke, worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over een verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten e.d.

Gewoonlijk bekend als:

Benaming volgens Bouwbesluit:

- | | |
|---|-------------------|
| o woonkamer | verblijfsruimte |
| o keuken | verblijfsruimte |
| o slaapkamer | verblijfsruimte |
| o entree / portaal /overloop / gang | verkeersruimte |
| o toilet | toiletruimte |
| o badkamer | badruimte |
| o zolder | onbenoemde ruimte |
| o vrijstaande buiten berging | bergruimte |
| o berging direct geschakeld aan de woning | bergruimte |
| o meterkast | technische ruimte |

3. Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten, uitgedrukt in millimeters. Circa maten zijn ruwe maten, dat wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking(en).

4. Peil van de woning

Het peil – P – van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voor- of achterdeur van de woning niet hoger zijn dan 20mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 25 mm worden aangehouden om diverse vloerafwerkingen naar keuze (zoals tegels en parket) te kunnen toepassen. Dit geldt ook voor de beganegrondvloer van de bergingen direct geschakeld aan de woning zodat bij eventuele uitbreidingen een gelijke vloerafwerking aangebracht kan worden.

5. Grondwerk

Het perceel wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, de riolering, kabels en leidingen. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen, van onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 10 tot 15 centimeter onder Peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin wordt, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, vóór oplevering ontdaan van bouwafval en puin. De mogelijkheid bestaat dat het gedeelte van het terrein dat na realisatie van de woning onbebouwd is (zoals bijvoorbeeld de tuin), mogelijk fragmenten puin en/of steenresten kan bevatten. Wij adviseren je om bij de aanleg van uw tuin rekening te houden met de gesteldheid van de aanwezige bestaande grond.

6. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof (pvc)buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke systeem.

Het hemelwater(dakwater) van de woning en de berging wordt gekoppeld en aangesloten op een verzamelleiding, die het hemelwater afvoert tot de perceelgrens voor de woning. Tegen de perceelgrens wordt een exfiltratiekolk (spuwer) geplaatst, van waaruit het hemelwater bovengronds wordt afgevoerd, via goten, sloten en wadi's in het openbaar gebied. Alle hemelwaterafvoeren die zijn aangesloten op de verzamelleiding worden voorzien van bladvangsters. Deze worden hoog aangebracht, op circa 100cm + maaiveld, zodat het regenwater er daar niet uitloopt. Het aanbrengen van een afvoerput in de tuin is niet mogelijk anders zou daar het hemelwater kunnen uitkomen.

7. Bestratingen

Er wordt verder geen bestrating aangelegd op de percelen. De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen aan te sluiten op de inrichting van c.q. inritten op het openbaar gebied en uitgevoerd te worden conform de inrichtingstekening. De inritten worden uitgevoerd met een breedte >350 cm.

De Koper(s) zijn verplicht om de tot het verkochte behorende 2 stuks parkeergelegenheden aan te leggen, in stand te houden en te benutten voor het parkeren van een personenauto die bij de eigenaar/bewoner in gebruik is, zulks zoals aangegeven op de situatietekening. Dit zal in de leveringsakte van de grond worden opgenomen.

8. Terreininventaris

Daar waar de zijtuinen van de vrijstaande woningen grenzen aan openbaar gebied wordt een beukenhaag geplaatst, bestaande uit een enkele rij van ongeveer 5 planten per strekkende meter. De planten hebben een hoogte van ongeveer 80 cm, vanaf erfsgrens voorzijde tot aan circa de voorgevel van de woningen. Voor het overige deel op de zijgrens wordt een gaashekwerk hoog ca. 180 cm, geplaatst in de kleur zwart. Aan de zijde van de tuin worden tegen het gaashekwerk in een enkele rij ongeveer 4 hederaplanten per strekkende meter geplant. Op het moment van planten hebben deze hederaplanten een hoogte van circa 40 en 80 cm.

Daar waar de voortuinen van de woningen grenzen aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag geplant. Deze beukenhaag bestaat uit een enkele rij van ongeveer 5 planten

per strekkende meter. De planten hebben een hoogte van ongeveer 80 cm. De periode dat deze geplant kunnen worden is afhankelijk van het plantseizoen.

Deze erfafscheidingen en overige voorzieningen dienen door de Verkrijgers van de betreffende bouwnummers te worden onderhouden en in stand te worden gehouden; hiervoor zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen. Ter verduidelijking van bovenstaande zijn de gaashekwerken, hедера en beukenhagen aangegeven op de juridische situatietekening.

9. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de nog uit te voeren sonderingen en het terreinonderzoek wordt een van de navolgende funderingssystemen toegepast, een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht:

- Betonnen funderingsbalken op betonnen boorpalen (woning en de berging direct geschakeld aan de woning).
- Betonnen funderingsbalken op betonpoeren (woning en de berging direct geschakeld aan de woning).
- Er worden geen kruipruimten in de woningen aangebracht.

10. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Het buitengevelmetselwerk van de woningen worden (conform monsters) uitgevoerd in baksteen; enkele woningen worden aanvullend (gedeeltelijk) gekeimd* in een door de architect nader te bepalen kleur lichtgrijs, één en ander conform de tekeningen.
** Keimen is het afwerken van metselwerk met een duurzame mineraalverf (silicaatverf) die goed hecht aan de ondergrond.*
- De buitengevels van de woningen en de aan de woning geschakelde berging worden geïsoleerd uitgevoerd.
- In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen, met voegroosters, aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Daar waar vereist zullen dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden aangebracht.
- De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen; de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden met een dikte van 70 en/of 100 mm. De op de tekening aangegeven woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur.
- Al het schoonmetselwerk wordt gevoegd volgens door de architect nader te bepalen monsters.

11. Vloeren

- De beganegrondvloeren van de woningen en bergingen direct geschakeld aan de woningen worden uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen (systeem)vloer en afgewerkt met een dekvloer.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer en afgewerkt met een dekvloer.

12. Daken

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als prefab geïsoleerde systeemkap met witte onderzijde en voorzien van knieschotten met uitschroefbare luiken. Daarnaast hebben de knieschotten op de zolder een constructieve functie en zijn daarom niet verwijderbaar. De positie van de knieschotten is op tekening indicatief aangegeven en kan wijzigen als gevolg van constructieve eisen. Achter de knieschotten wordt de ruwe constructievloer niet voorzien van een dekvloer. Daar waar op verkooptekening aangegeven, wordt een dakvenster aangebracht, afgewerkt met beplating gelijk aan de binnenzijde van de dakelementen.

De hellende daken worden aan de buitenzijde bedekt met dakpannen. Om te kunnen voldoen aan de energieprestatie-eisen uit het Bouwbesluit worden fotovoltaïsche zonnepanelen (indaksysteem) met een waterkerend onderdak toegepast.

De platte daken (dakvloer) van de erkers (vrijstaande woningen) en de bergingen direct geschakeld aan de woningen worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer en aan de bovenzijde geïsoleerd

Alle platte daken worden voorzien van kunststof of bitumendakbedekking.

13. Isolatiewerken

De woningen en bergingen (direct aan de woningen geschakeld) worden geïsoleerd uitgevoerd conform de geldende eisen van het Bouwbesluit.

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 (R_c) gesteld:

- Dak: R_c -waarde minimaal 6,0 m^2K/W
- Gevel: R_c -waarde minimaal 4,5 m^2K/W
- Vloer: R_c -waarde minimaal 3,5 m^2K/W

14. Luchtdichtheid

Het doel van luchtdicht bouwen is om de openingen in de 'schil' van het gebouw zoveel mogelijk te beperken. Door luchtdicht te bouwen wordt voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Naast energiebesparing is dit goed voor het wooncomfort en een goede geluidswering.

15. Gevelopeningen, deuren, trappen en panelen

15.1 Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout. De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in dezelfde kleur als de buitenzijde geschilderd. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van houten aftimmerlatten, in dezelfde kleur als het kozijn.

De onderdorpels van de buitentoegangsdeuren op de begane grond worden uitgevoerd in kunststeen.

De binnendeurkozijnen worden standaard uitgevoerd in gemoffeld plaatstaal montage kozijn zonder bovenlicht in een standaardkleur wit.

De binnendeuren van de woningen zijn vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdekdeuren en worden uitgevoerd in een standaardkleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van knop in plaats van een deurkruk. 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.

Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht.

De meterkast zal, conform de eisen van de nutsbedrijven, voorzien worden van de benodigde ventilatievoorzieningen.

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569.

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.

15.2 Trappen en (af)timmerwerk

In de woningen worden de op de tekening aangegeven trappen in vurenhout uitgevoerd. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt als een open trap uitgevoerd.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt eveneens uitgevoerd als een open trap.

Indien er onder de trap een verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst zal het paneel afneembaar zijn.

15.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de gescheiden riolering.

De goten van de woningen worden uitgevoerd als zinken goot met omtimmering. De hemelwaterafvoeren voor de woningen zijn van zink en worden voorzien van zinken bladvangs (circa 100 cm + maaiveld).

15.4 Panelen, dakoverstekken en gootomtimmeringen

Dakoverstekken, luifels en gootomtimmeringen worden uitgevoerd met een duurzame beplating. De beplating hoeft niet geschilderd te worden en is derhalve onderhoudsvriendelijk.

16. Plafond-, wand- en vloerafwerking

16.1 Beschrijving plafondafwerking

Tenzij hieronder anders vermeld, worden alle plafonds voorzien van wit spuitwerk met een fijne structuur. De v-naden blijven in het zicht. De onderzijde van de dakplaten bij de schuine daken en het plafond in de meterkast en garage blijven onbehandeld.

16.2 Beschrijving wandafwerking

Niet-betegelde wanden worden 'behangklaar' opgeleverd (Stabu Standaard 2012 Stukadoorwerk Binnen, bijlage A: oppervlaktebeoordelingscriterium groep 3), m.u.v. de meterkast en ter plaatse van de technische installaties. Op de wanden van het toilet en de badkamer worden tegels aangebracht tot een hoogte zoals onder tegelwerk omschreven. Boven het tegelwerk (indien niet tot het plafond) wordt de wand voorzien van spuitwerk met een fijne structuur. De houten wanden van de vrijstaande buitenbergingen worden niet afgewerkt.

Behangklaar

Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar (dus niet saus- en of muurverfklar) is een vlakheidsklasse, 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, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, 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.

16.3 Beschrijving vloerafwerking

De vloeren in de woningen en de bergingen direct geschakeld aan de woningen, worden afgewerkt met een dekvloer. De vloeren van toilet en badkamer worden betegeld zoals in de afwerkstaat omschreven.

De dekvloer heeft een vlakheidsklasse 4 (vloerbedekking gereed). Je dient met jouw leverancier van de vloer af te stemmen of deze vlakheidsklasse voldoende is om de door jou gewenste vloer op aan te brengen.

16.4 Beschrijving tegelwerken vloertegels en wandtegels

Vloer- en wandtegels worden toegepast in de navolgende ruimten: toiletruimte(n) en badkamer, volgens afwerkstaat.

16.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen (m.u.v. de betegelde wanden) worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van natuursteencomposiet (Bianco-C). Onder de deuren van de badkamer en toiletruimte(n) worden kunststenen dorpels toegepast. Onder de overige binnendeuren komen geen dorpels. De binnendeuren worden circa 30 mm vrij van de dekvloer gehouden. In verband met een goede werking van de ventilatie dient de onderzijde van de binnendeur minimaal 15 mm vrij van de door de Verkrijger aan te brengen vloerafwerking te blijven. Er worden geen plinten geleverd of aangebracht.

17. Beglazing en schilderwerk

17.1 Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden (conform EPC-berekening) voorzien van hr++-isolerende beglazing.

Daar waar glasvakken een borstwering hebben van minder dan 60 cm boven de aangrenzende vloer wordt, zowel aan binnen- als buitenzijde, letselbeperkende, doorvalveilige beglazing toegepast.

17.2 Schilderwerk

Al in het zicht komende buitenhoutwerk van de woningen wordt dekkend geschilderd met verf in de kleur zoals door de architect is aangegeven. Al het binnenhoutwerk (met uitzondering van eventueel benodigd hoofdconstructies van de kap) wordt dekkend geschilderd. Van de vurenhouten trappen worden alleen de bomen, de spil en het traphek - voor zover deze zich niet bevinden in een (optionele) trapkast - dekkend geschilderd. De trap treden en eventuele stootborden worden vanaf de fabriek gegrond opgeleverd. De trapleuningen worden afgewerkt met een transparante lak. De binnendeurkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig gelakt.

18. Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt niet standaard meegeleverd. De aansluitpunten in de keuken worden op een standaardplaats aangebracht. Het is mogelijk om leidingen en aansluitpunten kosteloos te laten verleggen, onder de voorwaarde dat de door jou aan te brengen keuken wordt geplaatst binnen de op de tekening aangegeven indicatieve keukenopstelling.

Uitzondering hierop vormt het aansluitpunt voor een recirculatiekap; deze zal standaard ter plaatse van het kooktoestel van de op de tekening aangegeven indicatieve keukenopstelling gerealiseerd worden.

Hiertoe moet een correcte installatietekening aangeleverd worden vóór een door de Ondernemer nader aan te geven sluitingsdatum. Voor eventuele extra leidingen of groepen verwijzen wij naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de Koperskeuzelijst meer- en minderwerk.

19. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woningen is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer (ventielen). Het mechanische afvoerventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit en afzuigpunten, geplaatst zoals schematisch op de verkooptekening is aangegeven. De ventilatiekanalen worden waar mogelijk in de verdiepingsvloeren gestort.

De ventilatietoever van de verblijfsruimten geschiedt door middel van in de gevels geplaatste zelfregulerende ventilatoroosters. Het ventilatiesysteem wordt automatisch gestuurd door een voorgeprogrammeerd klokprogramma. Eveneens is het systeem standaard voorzien van een vochtsensor zodat het systeem automatisch meer gaat ventileren bij meer vocht (bijvoorbeeld tijdens het douchen). In de volgende ruimten worden afvoerventielen geplaatst: keuken, toilet, badkamer en ter plaatse van de standaard aangegeven opstelruimte van de wasmachine.

Vanwege het ventilatiesysteem verdient het aanbeveling dat de door jou te plaatsen keuken wordt voorzien van een recirculatiekap. Elke andere vorm van afzuiging zorgt voor een verstoring en vervuiling van het ventilatiesysteem. Bij het toepassen van een rechtstreekse afvoer naar buiten zullen er namelijk problemen ontstaan met betrekking tot: condensvorming, geluid, lek in thermische schil. Daarnaast ontstaat er een onbalans in de ventilatie van de woning waardoor deze niet meer conform de geldende regelgeving geventileerd wordt

Ten behoeve van de afvoer van ventilatielucht en de beluchting van het binnenriool worden op het dak dakdoorvoeren geplaatst. Op zolder lopen de aan- en afvoerleidingen in het zicht naar de betreffende dakdoorvoeren.

De bergingen direct geschakeld aan de woning worden geventileerd middels natuurlijke ventilatie (zonder ventilatorunit). Toe- en afvoer van ventilatielucht vindt plaats via de onderzijde van de dubbele bergingsdeuren en via een dakkap of een gevelrooster. De ventilatievoorziening van deze berging is niet afsluitbaar en heeft een ventilatiecapaciteit van minimaal 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte.

20. Waterinstallatie

De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke wordt geplaatst in de meterkast. De aansluitkosten op het openbare waterleidingnet zijn in de aanneemsom begrepen. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en is voldoende beschermd tegen bevriezing. De koudwaterleidingen worden gelegd vanaf de watermeter en de warmwaterleidingen worden gelegd vanaf de warmtepompinstallatie. De leidingen worden uit het zicht gelegd, door instorten in de vloeren, verwerking in sleuven in wanden en in leidingkokers. In de meterkast en ter plaatse van de technische installaties, komen de waterleidingen in het zicht.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar of ten behoeve van:

- Het aansluitpunt t.b.v. een mengkraan in de keuken.
- De wastafelmengkraan in de badkamer.
- De douchemengkraan in de badkamer.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar of ten behoeve van:

- Het waterreservoir van de toiletten.
- Het tappunt t.b.v. een vaatwasser in de keuken.
- Het fonteintje in het toilet op de begane grond en eerste verdieping.
- Het tappunt t.b.v. de wasmachine.
- Warmtepompinstallatie.

21. Sanitair

Het sanitair in de woningen staat hieronder beschreven. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden. Bij wastafels en fonteinen worden muurbuizen toegepast. Ter plaatse van de opstelplek voor de wasmachine en het keukenblok worden vloerbuizen toegepast.

De woningen worden voorzien van Villeroy & Boch O.Novo sanitair en Grohe Eurostyle kranen (of gelijkwaardig) conform op tekening aangegeven. De Verkrijger kan in overleg met de Ondernemer en de leverancier naar eigen wens sanitair wijzigen en/of uitbreiden. Dit zal als meer- en minderwerk worden verrekend.

Toiletruimte begane grond en 1^{ste} verdieping

- vrijhangende closetcombinatie met softclosing bril en deksel
- inbouwreservoir Geberit met wit bedieningspaneel
- fontein met chromen plugbekersifon
- fonteinkraan

Badkamer

Douchecombinatie

- verdiepte getegelde douchehoek met douchegoot en RVS-rooster
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche

Wastafelcombinatie(s)

- wastafel met chromen plugbekersifon
- wastafelmengkraan
- spiegel rond 60 cm met chromen spiegelklemmen

22. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische energie zijn in de aanneemsom in begrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de Ondernemer. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zoals aangegeven op de verkooptekening.

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type volledige inbouw (daar waar nodig: opbouw), in een standaardkleur wit.

Alle wandcontactdozen – evenals de loze inbouwdozen voor cai en telecom – worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht, met uitzondering van de combinatieschakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties en het keukenblok. Deze schakelaars worden op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht.

Daar waar meerdere functies (schakelaars, wandcontactdozen, etc.) bij elkaar zitten, worden deze horizontaal onder één afdekraam geplaatst. In de meterkast, de vrijstaande houten buitenberging, de direct aan de woning geschakelde berging en ter plaatse van de technische installaties wordt opbouw materiaal toegepast; leidingen zijn hier niet weggewerkt in de muur.

In de keuken wordt een voorziening (zogenaamde perilex-aansluiting) aangebracht ten behoeve van het elektrisch koken; hierbij dient uitgegaan te worden van een standaard aansluiting van 7,0 kW.

Conform Bouwbesluit en zoals aangegeven op de verkooptekening, worden rookmelders gemonteerd die op het elektriciteitsnet worden aangesloten.

Er wordt een belinstallatie bestaande uit een beldrukker, een trafo en een schel aangebracht. Aansluitpunten voor de buitenverlichting worden aangebracht bij alle entrees.

In de berging direct geschakeld aan de aan de woning worden twee enkele wandcontactdozen en een binnen- en buitenlichtpunt met wisselschakelaar aangebracht.

Levering en aansluiting van de overige (buiten)armaturen zijn niet in de aannemingsom begrepen.

22.1 Telecommunicatievoorzieningen

De woningen worden standaard voorzien van diverse loze leidingen (diameter 19mm) vanaf de meterkast naar diverse verblijfsruimten, zoals aangegeven op de verkooptekening. De loze leidingen eindigen in een inbouwdoos.

22.2 Zonne-energie

De daken worden gedeeltelijk voorzien van zwarte (zogenaamde All-Black) PV-panelen die tussen de dakpannen in komen te liggen. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de zonnepanelen is indicatief en kan per woning verschillen. Dit heeft mede te maken met de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de zon, het type woning, eventueel gekozen ruwbouwopties, alsmede de vorm van het dak. Het definitieve aantal panelen wordt afgestemd op de te halen energieprestatiecoëfficiënt van 0,4 (Bouwbesluit).

Er worden niet meer panelen aangebracht dan noodzakelijk om te voldoen aan deze wettelijke eis. Als Verkrijger kunt u desgewenst de installatie uitbreiden. De omvormer wordt aangebracht op de zolder. De omvormer wordt op een aparte groep in de meterkast aangesloten.

23. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Jouw woning wordt gasloos uitgevoerd. Voor de vloerverwarming en het leveren van warmtapwater wordt een luchtwarmtepomp aangebracht. Deze luchtwarmtepomp bestaat uit twee componenten: een buiten opgestelde luchtwarmtepomp en een binnenopstelling met bediening en buffervat van circa 200 liter voor warmtapwater. De warmteafgifte in de woning (begane grond, 1e en 2e verdieping) wordt voorzien doormiddel van lage temperatuur vloerverwarming in alle te verwarmen vertrekken. De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer/keuken, de slaapkamer(s) en de zolder. De woonkamer/keuken wordt voorzien van een klokthermostaat. De verwarming van de hal, het toilet op de begane grond, de overloop, badkamer eerste verdieping en het toilet op de eerste verdieping zijn gekoppeld aan de thermostaat van de woonkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten, berekend volgens de geldende NEN-normen:

- verblijfsruimten (o.a. woonkamer, keuken en slaapkamer) 22° C
- verkeersruimten (hal en overloop) en toilet 18° C
- douche- en/of badruimte 22° C

Om de temperatuur van 22° C in de badkamer te kunnen garanderen wordt aanvullend een standaard elektrische (handdoek)radiator aangebracht. De plaats en afmetingen van deze radiator zal na het uitvoeren van de warmteverliesberekening definitief vastgesteld worden.

Ten behoeve van de vloerverwarming zullen verdelers worden geplaatst. Indien de verdeler niet in de trapkast, de technische ruimte of nabij de technische installatie op zolder wordt geplaatst, wordt deze in een verblijfsruimte geplaatst en voorzien van een omkasting.

Verwarming (Gasloos)

De woning is zeer 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 gewend was met traditionele (gas) cv-ketel. De temperatuur in de woonkamer staat ingesteld op 20°C. Het verlagen of verhogen is uiteraard mogelijk, maar wij raden je af om een te grote nacht-, weekend- en vakantieverlaging toe te passen. Het komt de energieprestatie juist ten goede als de woning op een min of meer constante temperatuur verwarmd blijft. Bespaar energie door ramen en deuren zoveel mogelijk gesloten te houden als je verwarming aanstaat. Bij langere afwezigheid, vooral in wintermaanden kan de temperatuurinstelling (thermostaat) wel verlaagd worden. Bij terugkomst heeft de luchtwarmtepomp meer tijd nodig om de woning weer op de gewenste temperatuur te krijgen.

Luchtwarmtepomp

De woning wordt verwarmd met een luchtwarmtepomp. De luchtwarmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht. Onder hoge druk, ook wel compressie genoemd, wordt de laagwaardige warmte uit de buitenlucht omgezet in hoogwaardige warmte die geschikt is om de woning mee te verwarmen en te voorzien van warm water. Voor deze compressie heeft de luchtwarmtepomp elektriciteit nodig. Een gedeelte van deze elektriciteit wordt geproduceerd door de zonnepanelen op het dak. De hoogwaardige warmte wordt overgedragen aan de vloerverwarming en het buffervat.

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 en de woning gelijkmatig op de gewenste temperatuur wordt gebracht en gehouden. Lage temperatuur verwarming kan alleen worden toegepast in woningen die zeer goed geïsoleerd zijn.

Vanwege de vloerverwarming vraagt het aanbrengen van een aantal vloerafwerkingen de aandacht. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag zal de warmteoverdracht belemmeren. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking betreft $R_c = 0,09$ (m².K)/W. Tevens zijn er een aantal uitgangspunten waarmee je rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan. Laat je vooraf informeren door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

24. Tegelwerk

Voor de in de afwerkstaat aangegeven wand- en vloertegels is voor de aankoop van de tegels een stelpost opgenomen. De stelposten zijn inclusief 21% btw en levering franco werk. Voor het aanbrengen van de wandtegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel van 30 x 60 cm, standaard jollystrips en een standaard voegbreedte. Voor het aanbrengen van de vloertegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel van 40 x 40 cm en een standaard voegbreedte. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. In het toilet worden wandtegels aangebracht tot circa 150 cm boven de vloer (één en ander is afhankelijk van het gekozen tegelformaat). De vloertegels worden niet-strokkend met de wandtegels aangebracht. In de keuken worden geen tegels aangebracht. Voor de keuze van de tegels kunt je terecht bij een door de Ondernemer aan te wijzen leverancier/showroom. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt, zal rechtstreeks met de Ondernemer worden verrekend.

25. Schoonmaak

De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De mogelijkheid bestaat echter dat er enkele resten van puin achterblijven in de aanwezige grond.

26. Oplevering en sleuteloverdracht

Op het moment dat je de sleutels van uw woning in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's op jou over. De oplevering, die aan de overhandiging van de sleutels voorafgaat, is dan ook van groot belang. De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen de termijn welke genoemd is in de aannemingsovereenkomst. Circa twee weken vóór de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Tijdens de oplevering wordt de woning door de Koper en de Ondernemer gezamenlijk geïnspecteerd en worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. De Ondernemer zal de opleverpunten onverwijld maar in ieder geval binnen 3 maanden (i.v.m. levertijden) herstellen. Vanaf de oplevering begint de onderhoudsperiode van 3 maanden te lopen.

Het is van belang om de 'later geconstateerde gebreken' zo snel mogelijk schriftelijk aan de Ondernemer te melden. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode van 3 maanden en nadat alle opleverpunten zijn hersteld, is de Ondernemer behoudens de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, niet meer aansprakelijk voor eventueel later gemelde gebreken. Waar hier melding wordt gemaakt van de term 'opleverpunten' wordt bedoeld; alle afwijkingen in de bouw ten opzichte van hetgeen in de verkooptekeningen en de technische omschrijving is vastgelegd die een waardevermindering veroorzaken.

27. Aandachtspunten

Een woning koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het dan ook van groot belang helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen.

27.1 Meer- en minderwerk/ koperskeuzes

Om jou als Verkrijger de mogelijkheid te bieden om jouw woning aan jouw persoonlijke wensen aan te passen, is het mogelijk, na ondertekening van de aannemingsovereenkomst, een afspraak te maken met de kopersbegeleider van de Ondernemer. De kopersbegeleider bespreekt met jou de wensen en maakt voor jou een offerte en/of optiekeuzelijst.

Door ondertekening van de offerte en/of optiekeuzelijst met de door jou gewenste wijzigingen en aanvullingen, ga je akkoord met de daarin vermelde voorwaarden. Indien er geen ondertekende offerte en/of optiekeuzelijst van jou beschikbaar is, wordt de woning afgewerkt zoals in de verkoopdocumentatie en op de verkooptekening is vastgelegd.

Je dient er rekening mee te houden dat niet al jouw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering onder andere moet voldoen aan de Woningborg garantienormen, het Bouwbesluit en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast kan het helaas voorkomen dat bepaalde wensen niet altijd inpasbaar zijn in de projectmatige bouwstroom. Om jouw garanties ten opzichte van de garantieplichtige Ondernemer te

waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten met de Ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Aan meerwerkopdrachten kunnen niet zonder meer rechten ontleend worden aangaande het gebruik van de woning. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er per definitie sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. De kopersbegeleider kan je hierover nader informeren. Ook dien je er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De Ondernemer is namelijk gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

27.2 Onderhoud algemeen

Wij verwijzen je naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die je gelijktijdig met het Woningborg-certificaat ontvangt.

27.3 Energieprestatie

Om jouw energienota zo laag mogelijk te houden, maar ook om het milieu zoveel mogelijk te ontzien, zijn in de tekeningen en omschrijvingen maatregelen vastgelegd, die leiden tot een maximale EPC $\leq 0,40$ (Energieprestatie Coëfficiënt). Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. Je 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.

De meest in het oog springende maatregelen hiervoor zijn de volgende:

- Een hoogwaardig isolatiepakket in de gevels, onder de beganegrondvloer en in het dak.
- Isolerende, gasgevulde dubbele ruiten (hr++) in de kozijnen en ramen.
- PV-panelen (fotovoltaïsche zonnepanelen) - indaksysteem.
- Goede kierdichtingen.

Omdat de woningen nog kunnen wijzigen vanwege gekozen opties door de Verkrijger wordt bij oplevering het definitieve energielabel bepaald en door de Ondernemer afgegeven.

27.4 Daglichttoetreding

Het kan voorkomen dat een verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de volgens het Bouwbesluit benodigde daglichttoetreding. Vergroting van de daglichttoetreding is daarbij om praktische of esthetische redenen niet mogelijk. Door gebruikmaking van de zogenaamde krijtstreepmethode wordt toch voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit betekent dat de verblijfsruimte rekenkundig ten behoeve van de daglichttoetreding verkleind is. Het betreffende deel van het verblijfsgebied waarop dit van toepassing is staat op de verkooptekening aangegeven. Dit heeft geen consequenties voor de bruikbaarheid van de betreffende ruimte.

27.5 Duurzaam bouwen

Naast de in artikel 26.4 genoemde maatregelen die behalve jouw portemonnee ook het milieu ontzien, zijn voor de bouw van deze woningen nog een aantal Dubo (duurzaam bouwen) maatregelen getroffen. Enkele daarvan zijn:

- Uitvoering binnenriolering in gerecycled kunststof (pvc).
- Kierdichting bij bouwaansluitingen en draaiende delen.
- Infiltratie van hemelwater in openbaar gebied.

27.6 Inbraakveiligheid

De woningen voldoen voor het hang- en sluitwerk aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, een certificaat wordt niet afgegeven. De woningen worden onder andere op de daarvoor aangewezen plaatsen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

27.7 Verkoopdocumentatie

De in deze verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist impressies en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven in de verkoopdocumentatie, dient slechts ter indicatie en daar kunnen geen rechten aan worden ontleend.

In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door de Ondernemer zo spoedig mogelijk aan je kenbaar gemaakt. De bouwnummers hebben geen betrekking op de opleveringsvolgorde.

De verkoopbrochure/insteekmap is geen onderdeel van de contractstukken.

De Ondernemer heeft het recht om ten opzichte van de verkoopdocumenten wijzigingen door te voeren voor zover dat noodzakelijk mocht blijken op grond van eisen van nutsbedrijven, overheid, voorschriften van fabrikanten en in geval van leveringsbeperkingen. Indien er onverhoopt verschillen mochten blijken tussen de voorschriften van het Bouwbesluit, de normbladen, overige overheidsbesluiten en de contractdocumenten, dan prevaleren de voorschriften van het Bouwbesluit.

De door de Ondernemer aan te brengen wijzigingen zullen nimmer afbreuk mogen doen aan de kwaliteit, bruikbaarheid en waarde van de woning. De op tekening aangegeven maten kunnen in de praktijk in geringe mate afwijken. Bij de ingeschreven maten is geen rekening gehouden met de dikte van wanden en vloerafwerkingen.

Aan de hand van de door de gemeente verstrekte tekening zijn de erfgrenzen op de situatietekening weergegeven. In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat over- of ondermaat wat betreft de kavelgrootte geen aanleiding geeft tot enige vergoeding.

De inrichting van het openbaar gebied kan anders worden uitgevoerd dan op de tekeningen of impressies indicatief is aangegeven. Aan de door Ondernemer aan de Verkrijger verstrekte informatie hieromtrent kan derhalve geen rechten ontleend worden.

27.8 Koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van jouw woning worden twee overeenkomsten gesloten. Voor de grond wordt een koopakte gehanteerd tussen de Verkoper en jou als Koper. Voor de bouw van de woning wordt gebruikgemaakt van een aannemingsovereenkomst tussen de Ondernemer en jou als Verkrijger. Je bent in deze zowel de Koper (van de grond) en de Verkrijger (van de woning). De Verkoper is degene waarvan je de grond koopt en de (bouw) Ondernemer bouwt jouw woning.

Bij deze koopakte gaan Koper en Verkoper een overeenkomst aan, waarbij de Koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs van de grond en de Verkoper zich verplicht tot de levering van de grond. In de aannemingsovereenkomst verplicht de (bouw) Ondernemer zich tot de bouw van de woning.

Nadat je de koopakte en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, stuurt de verkopende makelaar de koopakte naar de Verkoper en de aannemingsovereenkomst naar de Ondernemer door, die deze medeondertekenen. Je ontvangt vervolgens één exemplaar van elk retour; de makelaar, Woningborg en de Notaris ontvangen een kopie. De Notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering van de bouwkaavel voor de eigendomsoverdracht (transportakte) opmaken. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract)stukken en/ of schriftelijke toezeggingen van de verkoper en de Ondernemer zijn bindend.

27.9 Opschortingsdatum

In de koopakte en de aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, is de koopakte en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet tijdig vervuld, dan stellen wij je een nieuwe opschortingsdatum voor.

27.10 Wanneer moet je gaan betalen?

Na ondertekening van de koopakte en de aannemingsovereenkomst wacht je totdat alle opschortende voorwaarden in jouw koopakte en de aannemingsovereenkomst zijn vervuld. Je zult daarover schriftelijk door ons worden geïnformeerd. Op dat moment dien je ook een afspraak te maken bij de Notaris voor de notariële levering van de grond. Wanneer met de bouw van jouw woning is gestart ontvang je van de Ondernemer de factuur voor de eerste bouwtermijn. Vervolgens ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de bouwtermijnen is vervallen, een verzoek tot betaling van de betreffende bouwtermijn(en). Als datum van betaling geldt de overeengekomen datum waarop de betaling door de Ondernemer is ontvangen.

Let op: Je dient er zelf op toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden om te voorkomen dat de overeengekomen rente in rekening wordt gebracht.

27.11 Vrij Op Naam

De woning wordt 'vrij op naam' aan jou verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aanneemsom niet alleen de grond -en bouwkosten zijn inbegrepen, maar ook alle bijkomende kosten zoals onder andere de kosten van architect, constructeur, Notaris (transportakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, btw, kadastrale inmeting en de kosten voor het in de woning brengen van kabels en leidingen voor riolering, water en elektra. Voor de aansluiting op de kabel voor radio-, tv-sigitaal en telefoon kan de Verkrijger een abonnement nemen op de in de straat aanwezige kabels van de desbetreffende leveranciers. Eventueel hiermee gemoeide invoer- en aansluitkosten zijn voor rekening van Verkrijger.

De vermelde vrij-op-naamprijzen zijn inclusief:

- grond- en ontwikkelingskosten,
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijging,
- notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van de woning,
- makelaarscourtage,
- omzetbelasting,
- honorarium van architect en constructeur,
- gemeentelijke (bouw)leges,
- garantiecertificaat Woningborg,
- aansluitkosten water, elektra en riolering,
- het tot in de meterkast brengen van de kabel voor de cai.

De genoemde vrij-op-naamprijzen zijn exclusief:

- eventuele hypotheekkosten,
- eventueel renteverlies grond,
- rente over eventueel vervallen bouwtermijnen,
- aansluit- en signaalkosten cai en telefoon,
- eventuele opties (meerwerk),
- tuinaanleg/bestrating/erfafscheidingen (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld).

Let op! Opgeleverde nieuwbouwwoningen (laagbouw) worden niet automatisch voorzien van een aansluiting op het KPN-telefoonnetwerk. Deze aansluiting wordt pas aangelegd nadat je als Koper een abonnement hebt afgesloten of een verhuizing hebt doorgegeven bij één van de aanbieders die van het KPN-telefoonnetwerk gebruik maken. Je kunt deze KPN-huisaansluiting laten regelen en verrekenen met de (bouw) Ondernemer of hier rechtstreeks met KPN contact over opnemen.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (btw) wordt gewijzigd, zal doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

27.12 Eigendomsoverdracht / notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van levering' bij de Notaris. In de koopovereenkomst en aanneemovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Ruim vóór de datum van transport ontvang je via de Notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt bovendien vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van jouw geldverstrekker en het bedrag dat je eventueel tijdig aan de Notaris dient over te maken. De Ondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld bij de Notaris.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van levering van de grond van de Verkoper aan de Koper,
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.

27.13 Hypotheek en daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de Verkrijger. Denk hierbij onder andere aan:

- Notariskosten voor de hypotheekakte.
- Afsluitprovisie/ advieskosten.
- Eventuele kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Hypotheekrente tijdens de bouw.
- Eventuele premie voor risico-/levensverzekering.
- Eventuele taxatiekosten.

De makelaar kan je hierover uitgebreid adviseren.

27.14 Betalingen

De koopsom ben je verschuldigd bij start bouw van het project en is vanaf de datum start bouw tot de datum van notarieel transport, zijnde het moment van betaling van de koopsom, rentedragend. De termijnen van de aanneemsom 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert. Je ontvangt hiervoor facturen. Je hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de Notaris heeft plaatsgevonden. Dit geldt zowel voor de termijn koopsom als voor de termijnen van de aanneemsom. Je hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan jou is overgedragen. Je dient wel rekening te houden met eventueel verschuldigde rente conform de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Nadat de eigendomsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuur je de termijnfactuur door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

27.15 Tegenstrijdigheden

Indien er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de optietekst op de offerte en/of optiekeuzelijst en de bijbehorende tekeningen dan prevaleert de optietekst op de offerte en/of optiekeuzelijst. Bij tegenstrijdigheden tussen de optietekst op de meerwerkofferte en de technische omschrijving prevaleert de technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en technische omschrijving prevaleert de technische omschrijving.

27.16 Wijzigings- en variatiemogelijkheden

Het kopen van een nieuwbouwwoning gaat vaak gepaard met omkaderde wijzigingsmogelijkheden en beperkte vrijheid in variaties. De Ondernemer probeert zoveel mogelijk mee te denken in het wijzigen, indelen en afwerken van uw woning. De coördinatie hiervan is in handen van de Ondernemer. Voor al het meer- en minderwerk geldt, dat de opdracht daartoe door Kopers rechtstreeks aan de Ondernemer wordt gegeven. Hieronder een indicatie van de mogelijkheden:

Uitbreiding

Vergroot je woning met een uitbouw of een dakkapel. Plaats een dakvenster op de tweede verdieping voor meer licht en ventilatie. Of misschien wil je later wellicht zelf een uitbouw realiseren en wil je op dit moment alleen de fundering meenemen?

Indeling

Verander de indeling van de woonkamer en de keuken, creëer een inloopkast in de slaapkamer, voeg twee slaapkamers samen tot één of splits een grote slaapkamer in twee kleinere, verander of vergroot de badkamer en deel de zolder in met een hobbykamer of extra zolderkamer.

Installatie

Breid de meterkast met extra groepen uit, voeg wandcontactdozen toe, leg loze leidingen en/of lichtpunten aan, plaats een buitenkraan, of kies voor nog meer wooncomfort door de installatie van een Domotica-systeem.

Afwerking

Betegel het toilet op de begane grond tot het plafond, werk de behangklare wanden af of laat het spuitwerk op de plafonds van de begane grond vervallen. Wil je zelf een badkamer plaatsen? Laat de gehele badkamer dan vervallen.

Dit vind je terug in de Koperskeuzelijst meer- en minderwerk die je ruim voor de start van de bouw van de Ondernemer ontvangt. Op deze Koperskeuzelijst meer- en minderwerk kun je jouw gewenste keuzes aangeven. Deze bespreek je vervolgens tijdens een gesprek met de kopersbegeleider van de Ondernemer. Alle keuzes die je maakt, regel en verreken je rechtstreeks met de Ondernemer. Daarnaast is in de vrij-op-naamprijs van de woning bijvoorbeeld voor het tegelwerk een stelpost opgenomen. Voor de keuze hiervan kun je te zijner tijd terecht bij een door de Ondernemer aan te wijzen leverancier/showroom. Dit geldt ook voor het eventueel wijzigen van het standaard sanitair zoals dit in de technische omschrijving staat omschreven. De makelaar kan je nader informeren over Koperskeuzelijst en het gebruik ervan.

Sommige wijzigingswensen kunnen om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische redenen niet haalbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn in verband met de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt de Ondernemer de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. Je dient er rekening mee te houden dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

27.17 Verzekeren

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Uiterlijk op de dag van oplevering dien je te zorgen voor een opstalverzekering met als uiterlijke ingangsdatum de dag van de oplevering.

27.18 Je huidige woning

Heb je een koopwoning? Dan adviseren wij je bij de verkoop van jouw woning in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van de feitelijke levering van jouw huidige woning variabel wordt gesteld. Huur je een woning? Dan raden wij je aan om de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten voor wat betreft een opzegtermijn van jouw huurwoning. Wacht onze opleveringsbrief af voordat je definitieve maatregelen treft

27.19 5% Opleveringsregeling

Door de Ondernemer zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat deze bankgarantie door de Ondernemer wordt gesteld, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de Notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. Voor aanvullende informatie wordt u verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

27.20 *Bouwplaats bezoek*

Wij begrijpen dat je op de hoogte wilt blijven van de vorderingen op de bouw. Toch is het betreden van de bouwplaats niet zonder risico's en kan in verband met de werkzaamheden zelfs ongewenst zijn. Vandaar dat de Ondernemer je tijdens het bouwproces, op zogenoemde kijkmiddagen de mogelijkheid biedt om zelf een kijkje op de bouwplaats en in uw woning te komen nemen. Tijdens deze kijkmiddagen kun je de woning op een veilige manier betreden. Ook biedt de Ondernemer je tijdens deze kijkmiddagen de gelegenheid om jouw leverancier(s) in te laten meten of werkzaamheden te bekijken, die je na oplevering in eigen beheer wilt laten uitvoeren.

27.21 *Werkzaamheden door derden*

Vanwege de verantwoordelijkheid voor de bouw en het uitvoeren van werkzaamheden volgens voorschriften en wet- en regelgeving kan de Ondernemer geen toegang tot de bouw verstrekken aan derden.

27.22 *Constructie en afwerking*

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij je aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Desondanks blijft het mogelijk dat er (krimp) scheurtjes ontstaan, zowel in wanden als in vloeren. Bij wandafwerkingen kunnen met name harde stucafwerkingen maar ook bepaalde soorten behang breken of scheuren. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, houten vloeren, pvc-vloeren, enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan (krimp)scheurtjes die doorgegeven (kunnen) worden aan de definitieve vloerafwerking. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij adviseren je hierover – mede in verband met garantie – onder andere bij de (bouw) Ondernemer, jouw leverancier(s) en Woningborg navraag te doen.

28. Overige

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

- Alle informatie in de technische verkoopomschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt je 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;
- Minimaal twee weken voor de oplevering, word je als Verkrijger 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;
- Bij oplevering is veelal sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt;

- Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Je kunt de Ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. De vloerleverancier is verantwoordelijk voor het aanleveren van een opstookprotocol aangaande de vloerverwarming voor de gekozen vloerafwerking;
- 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 kavel- en/of bouwnummers. 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 perceel grootte (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 (concept) akte van levering;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren jou bij de inrichting van jouw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

29. Afwerkstaat

Ruimte omschrijving	Onderdeel	Afwerking
Entree- / hal	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • behangklaar (niet behangen)*
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
	overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • belinstallatie
Meterkast	Vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer of meterkastvloerplaat
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • conform eisen nutsbedrijven (deels voorzien van meterbord, deels onafgewerkt)
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • onafgewerkt
	elektra	<ul style="list-style-type: none"> • elektra uitgevoerd als opbouw
Toilet (Begane grond)	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • vloertegels stelpost = € 45,00/m²
	wand	<ul style="list-style-type: none"> • wandtegels tot een hoogte van ca. 1500mm, stelpost = € 40,00/m² • boven tegelwerk spuitwerk
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
	sanitair	<p>closetcombinatie bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Villeroy & Boch O.NOVO wandcloset met softclosing bril en deksel • Geberit bedieningspaneel, kleur wit <p>fonteincombinatie bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Villeroy & Boch O.NOVO fontein • Grohe Eurostyle fonteinmengkraan • verchromde bekersiston
Woonkamer	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • behangklaar (niet behangen)*
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
Keuken	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • behangklaar (niet behangen)*
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
	overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap 2200+mm • aansluiting koud water, rioolaansluiting en enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser • aansluiting koud- en warmwater en rioolaansluiting t.b.v. spoelbak / keukenkraan • 7kw perilex aansluiting • 2 x dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven het aanrecht (circa 110/120cm boven de vloer) • 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik op de wand tegenover het aanrecht (circa 30cm boven de vloer) • 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/vriescombinatie • 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combimagnetron/oven
Overloop	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer

	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • behangklaar (niet behangen)*
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
Hoofdslaapkamer	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • behangklaar (niet behangen)*
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
Overige slaapkamer(s)	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • behangklaar (niet behangen)*
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
Badkamer	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • vloertegels stelpost = € 45,00/m2
	wand	<ul style="list-style-type: none"> • wandtegels stelpost = € 40,00/m2
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
	sanitair	<p>Douchecombinatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • verdiepte getegelde douchehoek met draingoot met RVS rooster • thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche <p>Wastafelcombinatie(s)</p> <ul style="list-style-type: none"> • wastafel met chromen plugbekersifon • wastafelmengkraan • spiegel rond 60 cm met chromen spiegelklemmen
Toilet (verdieping)	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • vloertegels stelpost = € 45,00/m2
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • wandtegels stelpost = € 40,00/m2 • boven tegelwerk spuitwerk
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • spuitwerk (v-naden blijven in het zicht)
	sanitair	<p>closetcombinatie bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Villeroy & Boch O.NOVO wandcloset met softclosing bril en deksel • Geberit bedieningspaneel, kleur wit <p>fonteincombinatie bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Villeroy & Boch O.NOVO fontein • Grohe Eurostyle fonteinmengkraan • verchromde bekensifon
Zolder	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer (m.u.v. achter knieschotten)
	wanden	<ul style="list-style-type: none"> • behangklaar (niet behangen)*
	plafond	<ul style="list-style-type: none"> • onderzijde dakplaten (witte onderzijde) in het zicht
	overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • aansluiting koud water, riool en enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. de wasmachine • enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. de condensdroger • mechanische ventilatie unit, voorzien van een afzuigpunt • de nodige kanalen en leidingen in het zicht aangebracht. • Ten behoeve van de technische installatie wordt opbouw materiaal toegepast • aansluiting koud water luchtwarmtepomp • binnendeel luchtwarmtepomp • boiler
Berging direct aan de woning gekoppeld	vloer	<ul style="list-style-type: none"> • dekvloer

	wanden	<ul style="list-style-type: none">• onafgewerkt
	plafond	<ul style="list-style-type: none">• onafgewerkt

**De in de staat van afwerking genoemde behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de in de staat van afwerking aangegeven term 'behangklaar' wordt bedoeld 'klaar voor de behanger'; dat wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.*