



## TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

Plan "Den Bogerd – De Lanen" – te Udenhout

bouwnummers 11, 12, 15 t/m 24, 27 en 28

14 hoek- en tussenwoningen



## Te bouwen

	<i>type</i>	<i>bouwnummers</i>
3 Hoekwoningen	B1	11, 17, 28
3 Hoekwoningen	B2	16, 22, 23
3 Tussenwoningen	C1	15, 21, 24
5 Tussenwoningen	C2	12, 18 t/m 20, 27

Hierna te noemen "Woningen"

**Projectnaam** Plan "Den Bogerd – De Lanen", te Udenhout

## Verkoop en Informatie



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



**Lelieveld makelaardij**  
Stationsplein 1  
5061 HG Oisterwijk  
013 - 521 02 22  
info@lelieveldmakelaardij.nl  
www.lelieveldmakelaardij.nl

## Initiatiefnemer



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

**Website** [www.den-bogerd.nl](http://www.den-bogerd.nl)

## 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](http://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:
▪ woonkamer	verblijfsruimte
▪ keuken	verblijfsruimte
▪ slaapkamer	verblijfsruimte
▪ entree/portaal/overloop/gang	verkeersruimte
▪ toilet	toiletruimte
▪ badkamer	badruimte
▪ zolder	onbenoemde ruimte
▪ vrijstaande buiten berging	bergruimte
▪ (gemetselde) buitenberging aan de woning	bergruimte
▪ meterkast	technische ruimte
▪ opslag/berging	bergruimte
▪ tuin/balkon	buitenruimte

## 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=0) van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Tilburg. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voor- en achterdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 millimeter boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 millimeter worden aangehouden om diverse vloerafwerkingen naar keuze (zoals tegels en parket) te kunnen toepassen. Dit geldt ook voor de begane grondvloer van de bergingen en eventuele uitbreidingen 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 15 tot 20 centimeter onder het peil van de begane grondvloer 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. Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuin het hemelwater moeilijk weg kan vloeien. De bodemstructuur is tijdens de bouw van de woning zodanig ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Bij het gedeeltelijk of geheel verharderen van de tuin na oplevering, dient de Verkrijger rekening te houden met aangebrachte voorzieningen. Voor optimaal plezier en gemak van de tuin, raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende de afwatering/infiltratie, bemesting en soorten beplanting.

## **6. Rioleringswerken**

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof (pvc-)buizen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het vuilwaterriool wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de gemeente Tilburg en aangesloten op het gemeenteriool. Het hemelwater afkomstig van het dak 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 greppels/wadi's in het openbaar gebied. Alle hemelwaterafvoeren die zijn aangesloten op de verzamelleiding worden voorzien van bladvangsers. Deze worden hoog aangebracht, op minimaal één meter boven het maaiveld, zodat het regenwater er daar niet uitloopt. Het is niet toegestaan schrobputjes of iets dergelijks aan te sluiten op het hemelwaterafvoersysteem. Dit in verband met de drukopbouw van het water. De Verkrijgers zijn verplicht bovengenoemde voorziening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Dit zal in de leveringsakte van de grond als instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

## **7. Tuinaanleg en erfscheidingen**

Verspreid in het plangebied en grenzend aan het openbaar gebied worden verschillende (bouwkundige) erfafscheidingen en overige voorzieningen gerealiseerd. Deze erfafscheidingen en overige voorzieningen zijn hieronder kort samengevat en 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. Verder worden de hoekpunten van de kavels (waar mogelijk) gemarkeerd. Ter verduidelijking zijn de desbetreffende erfafscheidingen aangegeven op de juridische situatietekening. De aanplant van de eventueel aan te brengen beplanting, wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

### *7.1 Beukenhaag (60 - 80 centimeter hoog)*

Daar waar de voor- en/of zijtuinen van de woningen grenzen aan het openbaar gebied en vanaf de voorzijde tot aan circa ter hoogte van de voordeur dan wel voorzijde garage en/of tot aan de te bouwkundige erfscheiding, wordt een beukenhaag geplant. Deze beukenhaag bestaat uit een dubbele rij van ongeveer acht planten per strekkende meter met een aanplanthoogte van circa 60 - 80 centimeter. Eén en ander voorzien van de benodigde teelaarde en bemesting. Voor de betreffende posities wordt verwezen naar de juridische situatietekening.

### *7.2 Tuinmuur met penanten en hekwerk met hederas (totaal 1,8 meter hoog)*

Op de zijerfgrens met het openbaar gebied wordt in de tuin, één en ander conform de belijning op de situatietekening, ter plaatse van de bouwnummers 11 en 28, een gemetselde tuinmuur aangebracht. De tuinmuur wordt gerealiseerd in metselwerk in de kleur van het woonhuis en bestaat uit een circa 0,5 meter hoge plint en circa 1,8 meter hoge penanten. Tussen de penanten en achter de plint, wordt aan de tuinzijde een standaard zwart gemoffeld staalhekwerk tot een hoogte van circa 1,80 meter vanaf maaiveld aangebracht. Dit staalhekwerk wordt voorzien van hederas-bepanting (maat circa 1,60–1,80 meter hoog vanaf maaiveld, aangeplant in een enkele rij, totaal circa 4 stuks/ m<sup>2</sup>), de benodigde teelaarde en bemesting. De penanten worden bij de toegang tot het achterpad voorzien van een gemetselde boogconstructie met rechte hoeken. De onderdoorgang wordt niet afgesloten en is eigendom van de aangrenzende percelen.

### *7.3 Hekwerk met hederas (circa 1,8 meter hoog)*

Op de zijerfgrens wordt in de achtertuin, één en ander conform de belijning op de situatietekening, ter plaatse van de bouwnummers 12, 15, 24 en 27 een standaard gaashekwerk geplaatst van circa 1,80 meter hoog vanaf maaiveld. Tegen dit gaashekwerk wordt hederas aangebracht, aanplanthoogte 1,25-1,50 meter hoog, circa 5 stuks/ m<sup>2</sup>.

### *7.4 Tuinaanleg*

De verdere tuinaanleg en bouwkundige erfafscheidingen blijven buiten deze omschrijving en zijn voor rekening van de Verkrijger(s).

## **8. Bestratingen**

De (gezamenlijke) achterpaden nabij de woningen worden voorzien van betontegels van 30x30 centimeter en (indien nodig) voorzien van kolken en hemelwaterriolering die op het schoonwaterriool van de gemeente Tilburg worden aangesloten. Hiervoor zal in de leveringsakte van de grond bij de betreffende bouwnummers een onderhoud- en instandhoudingsverplichting worden opgenomen. Het riool loopt vanaf de kolk over het perceel van betreffende woning naar de voorgevel waar deze middels een exfiltratiekolk het hemelwater loost op het openbaar gebied.

Het achterpad wordt in opdracht van de Ondernemer aangelegd maar valt buiten de Woningborggarantie. De Verkrijgers zijn verplicht dit pad met bijbehorende hemelwatervoorziening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Dit zal in de leveringsakte van de grond als instandhoudingsverplichting worden opgenomen. Voor het gebruik van dit achterpad zal in de leveringsakte van de grond een "recht van overpad" worden gevestigd.

Bestratingen op het eigen perceel blijven buiten deze omschrijving en zijn voor rekening van de Verkrijger. De Verkrijgers van de bouwnummers 11 en 28 dienen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden. De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen aan te sluiten op de civiele inrichting van het openbaar gebied en uitgevoerd te

worden conform de inrichtingstekening van het openbaar gebied. Hiervoor zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen. Alle overige bestratingen en groenvoorzieningen buiten de erf grenzen worden, volgens de inrichtingstekening van het openbaar gebied, door de gemeente/ontwikkelaar aangebracht.

## **9. Funderingen**

Aan de hand van de resultaten van de sonderingen en het terreinonderzoek wordt het volgende funderingssysteem toegepast, een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

De betonnen palen dragen de funderingsbalken, waar opgaande wanden, vloeren en het dak op rusten.

Onder de erfscheidingen wordt, daar waar nodig, een strokenfundering toegepast. Een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

## **10. Vloeren**

De begane grond vloeren van de woningen worden uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen (systeem)vloer en afgewerkt met een dekvloer. De kruipruimten (ruimte onder de begane grondvloer) zijn niet toegankelijk.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als massieve breedplaatvloeren (prefab schil met in het werk gestort beton) en afgewerkt met een dekvloer. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht. Deze naden zijn bedoeld om krimpscheurtjes, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren, aan het zicht te onttrekken. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

De vloer van de vrijstaande houten buitenberging wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde prefab betonnen vloer.

## **11. Gevels en wanden**

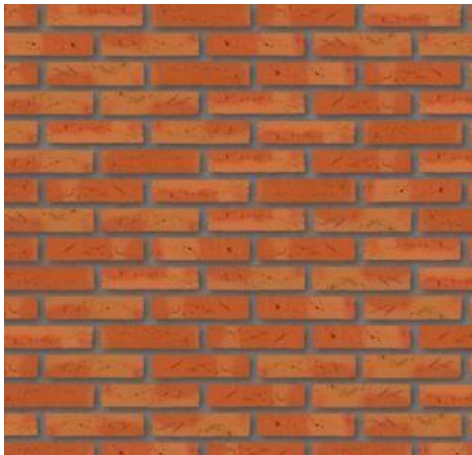
### *11.1 Buitengevels*

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in baksteen met enkele accentstenen. De baksteensortering is in overleg met de architect bepaald.

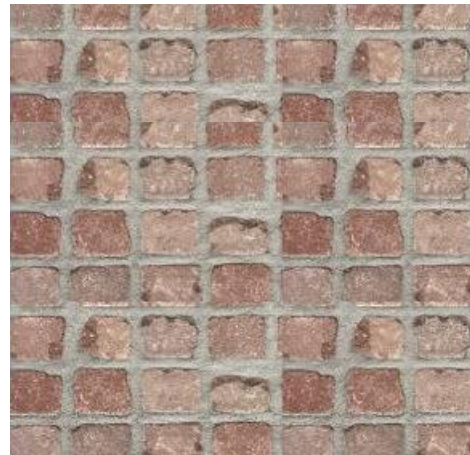
In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen, met voegroosters, aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Daar waar vereist zullen dilatatievoegen worden aangebracht. Al het schoonmetselwerk wordt gevoegd volgens door de architect nader te bepalen voegkleur.

Impressie gevelsteen:

*(alle bouwnummers)*



Impressie accentsteen:



*Let op! De exacte kleurstellingen en het metselwerkverband kunnen in de praktijk afwijken.*

### 11.2 Binnenwanden

De dragende binnenwanden (zogenaamde spouwmuren) en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De woningscheidende spouwmuur, indien van toepassing, is geheel zonder ankers uitgevoerd, met uitzondering van eventueel benodigde stabiliteitsankers.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden, opgebouwd met gips-, cellenbeton blokken/ panelen met een dikte van 10 centimeter.

### 12. 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:

- Vloer:  $R_c$ -waarde minimaal 3,7  $m^2K/W$
- Gevel:  $R_c$ -waarde minimaal 4,7  $m^2K/W$
- Dak:  $R_c$ -waarde minimaal 6,3  $m^2K/W$

### 13. 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 binnenkomen of verlaat. Naast energiebesparing is dit goed voor het wooncomfort en een goede geluidswering.

### 14. Daken

De hellende kapconstructie van de woningen wordt uitgevoerd als een prefab, geïsoleerde systeemkap. Bij de rij- en hoekwoningen heeft de onderzijde een onafgewerkte bruine zichtzijde en kan er optioneel gekozen worden om de onderzijde fabrieksmatig te voorzien van een witte afwerking. Aan weerszijden bevindt zich een dragend knieschot met een uitneembaar luik. Vanwege



de constructieve functie mogen de knieschotten niet verwijderd worden. 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.

De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische dakpannen, kleur antraciet, met alle daarbij benodigde hulpstukken en dakdoorvoeren. Daarnaast worden op het dak de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.

De PV-panelen worden uitgevoerd middels een opdak montagesysteem voor PV-installaties. Daarnaast worden op het dak de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht. De buitenunit van de warmtepomp wordt op het platdak van de aangebouwde berging dan wel in de voortuin geplaatst.

De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden gerealiseerd in aluminium of gelijkwaardig. De platdakconstructies van de vrijstaande houten bergingen wordt uitgevoerd als houten balklaag voorzien van dakbeschot met dakbedekking.

## **15. Gevelopeningen, deuren, trappen en panelen**

### *15.1 Kozijnen, ramen en deuren*

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen en bergingen 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 waterslagen aan de buitenzijde van de raamkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen, in de kleur aardebruin. De kaders om de kozijnen bij zowel de voordeuren als enkele raamkozijnen zijn van kunststeen, in de kleur bruingrijs.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als gemoffeld plaatstaal montagekozijnen met bovenlicht. Ter plaatse van de (optionele) trapkast, installatieruimten en bergingen wordt het bovenlicht uitgevoerd met een dicht paneel. De binnendeuren van de woningen zijn vlakke opdekdeuren (zonder beglazing) en worden uitgevoerd in een standaard kleur wit. De binnendeuren worden circa 30 millimeter vrij van de dekvloer gehouden. In verband met een goede werking van de ventilatie dient de onderzijde van de binnendeur circa 15-20 millimeter vrij van de door de Verkrijger aan te brengen vloerafwerking te blijven. 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

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering, wordt aan de binnenzijde een kunststenen vensterbank, Bianco-C, aangebracht. In plaatst van de kunststenen vensterbank wordt in de badkamer het tegelwerk doorgezet in de dagkanten.

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

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*

De op tekening aangegeven trappen van de begane grond naar de eerste verdieping van de hoekwoningen worden uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De stootborden van de dichte trap zijn van MDF. De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping van de tussenwoningen worden

uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Alle trappen van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Bij het trapgat worden aan de open zijden (trap)hekken met spijlen aangebracht. Daar waar een trapleuning bevestigd is aan een traphek, zal het traphek worden uitgevoerd met een plaatmateriaal. De trapleuningen zijn van hardhout en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders. De (lepe) hoeken van de trappen kunnen, indien nodig, gebruikt worden voor verticaal leidingwerk. Het trapgat en eventuele (lepe) hoeken worden afgetimmerd met MDF of multiplex. Voor de wijze van afwerking van de trappen, traphekken en muurleuningen zie hoofdstuk schilderwerk.

Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

### *15.3 Dakoverstekken en gootomtimmeringen*

De dakoverstekken worden uitgevoerd in gezet aluminium. De dakgoot wordt gerealiseerd middels een geprefabriceerde aluminium constructie en voorzien van een ronde kraal.

## **16. Plafond-, wand- en vloerafwerking**

### *16.1 Plafondafwerking*

Tenzij hieronder anders vermeld, worden alle plafonds voorzien van wit spuitwerk met een fijne structuur. De V-naden blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast blijft onbehandeld. Bij de vrijstaande houten buitenberging blijft de balklaag in het zicht.

### *16.2 Wandafwerking*

De wanden in de woningen worden behangklaar\* opgeleverd met uitzondering van het toilet, de badkamer, meterkast en ter plaatse van de technische installaties. Op de wanden van het toilet en de badkamer worden tegels aangebracht tot een hoogte zoals in de afwerkstaat staat omschreven. Indien er in de badkamer of toilet niet tot het plafond wordt betegeld, wordt de wand boven het tegelwerk voorzien van spuitwerk met een fijne structuur. De gemetselde binnenwanden van de buitenberging worden als schoonwerk (gevoegd) metselwerk afgewerkt.

#### *\* behangklaar*

*Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar (dus niet saus- en of muurverfklaar) 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 Verkrijger 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 Vloerafwerking*

De vloeren in 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. Voor meer informatie verwijzen we je naar het 'Informatieblad vloerafwerkingen'.

## **17. Beglazing en schilderwerk**

### *17.1 Beglazing*

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden (conform BENG-berekening) bezet met HR++ (hoog Rendement) isolerende beglazing, met uitzondering van de glasopeningen in de deuren van de vrijstaande houten buitenbergingen. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden, met uitzondering van de (optionele) trapkast en technische ruimten zoals de meterkast, voorzien van enkelglas.

Vanwege de sterk isolerende werking van het glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

### *17.2 Veiligheidsbeglazing*

Daar waar volgens het Bouwbesluit veiligheidsglas vereist is met betrekking tot sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen. Waar glasvlakken onderdeel zijn van een borstwering, wordt zowel aan de binnen- als buitenzijde, doorvalveilige beglazing toegepast.

Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het Bouwbesluit. Het betreft letselwerende beglazing en is voor de bouw van de woning niet vereist. Eventueel kan deze NEN 3569 na schriftelijke aanvraag via het meer- minderwerk aangeboden worden.

### *17.3 Schilderwerk*

Al in het zicht komende buitenhoutwerk van de woningen wordt dekkend geschilderd met verf in de kleur zoals door de architect is aangegeven. De kozijnaftimmering wordt in dezelfde kleur geschilderd als het kozijn.

Al het binnenhoutwerk (met uitzondering van eventueel benodigd hoofddraagconstructies van de luifel) wordt dekkend geschilderd. De binnendeurkozijnen en -deuren en de elektrische decorradiator in de badkamer worden fabrieksmatig gelakt.

Traptreden en stootborden van de dichte trap, die aan de onderzijde dan wel aan de achterzijde zichtbaar zijn in de woonkamer, worden 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 traptreden en eventuele stootborden worden vanaf de fabriek gegrond opgeleverd. De trapleuningen worden afgewerkt met een transparante lak.

## **18. 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, (onder)aannemersprovisie en levering franco werk. Voor het aanbrengen van de wandtegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel tussen 25 x 40 en 30 x 60 centimeter, standaard jollystrips en een standaard voegbreedte. Voor het

aanbrengen van de vloertegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel tussen 30 x 30 en 40 x 40 centimeter en een standaard voegbreedte. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. In het toilet worden wandtegels aangebracht tot circa 1,2/ 1,4 meter boven de vloer (een 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.

## **19. Sanitair**

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

### Toiletruimte begane grond:

- 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 centimeter met chromen spiegelklemmen.

#### *Toilet:*

- vrijhangende closetcombinatie met softclosing bril en deksel;
- inbouwreservoir Geberit met wit bedieningspaneel.

## **20. Ventilatie**

### *20.1 Ventilatieconcept*

Er wordt een mechanische ventilatievoorziening met warmteterugwinning aangebracht. De unit wordt geplaatst op de tweede verdieping en kan bediend worden met een schakelaar in de woonkamer/keuken. Er zijn afzuigpunten opgenomen voor afzuiging van de woonkamer/keuken, de badkamer, het toilet en de opstelplaats voor de wasmachine. De toevoer van lucht geschiedt via

toevoerpunten in onder andere de slaapkamers en de woonkamer (diverse verblijfsruimten). De installateur bepaalt waar en hoeveel toe- en afvoerventielen er geplaatst worden; de posities zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel.

De WTW-unit is voorzien van uitneembare filters die op den duur schoongemaakt en vervangen dienen te worden. De standaard filters voldoen aan de wet- en regelgeving, maar zijn niet altijd toereikend om onder andere pollen en fijnstof volledig weg te filteren. In de meeste gevallen zijn deze wel beschikbaar. Laat je hierin adviseren door de (bouw) Ondernemer en installateur.

### *20.2 Algemene ventilatievoorzieningen*

Ventilatie geschiedt in de hele woning volgens het 'overstroom' principe. In dit geval betekent overstroom dat (toevoer)lucht zich verplaatst onder de opening van een binnendeur. Om een goede ventilatiebalans in de woning te garanderen is het noodzakelijk om de openingen in en/of onder de deur te handhaven.

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 vrijstaande houten buitenbergingen worden op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

### *20.3 Afzuigkap met recirculatie*

Voor de afzuiging van de kookplaat wordt standaard uitgegaan van afzuiging door middel van een recirculatiekap. Dit houdt in dat de gemotoriseerde afzuigkap de afgezogen lucht filtert en vervolgens terug de ruimte in blaast. Er wordt dus geen apart afzuigpunt (in de bouwkundige vloer) aangebracht. Het voordeel hiervan is dat er geen warmteverlies plaatsvindt en de afzuigkap op elke positie geplaatst kan worden. Om een goede werking en luchtkwaliteit te garanderen is het belangrijk om filters te plaatsen en te onderhouden voor zowel fijnstof en vet als het neutraliseren van geuren. Voor meer informatie hierover verwijzen we je naar je keukenleverancier.

## **21. Centrale verwarmingsinstallatie en warm- en koud tapwater**

### *21.1 Verwarmingsinstallatie*

De woningen worden voorzien van een individuele (privé) luchtwarmtepomp. De binnenunit van de hoek- en tussenwoning is op de begane grond in een techniekkast geplaatst. De buitenunit staat in de voortuin en is standaard voorzien van een geluidreducerende omkasting, behalve bij bouwnummers 11 en 28. Daar staat de buitenunit tegen de zijgevel zonder geluidreducerende omkasting.

### *21.2 Warmtepomp*

Elke woning wordt uitgerust met een individuele (elektrische) luchtwarmtepompinstallatie om de woning door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de lucht en elektra als energiebron.

### *21.2 Verwarmen en koelen via de vloer*

De warmteafgifte in de woning (begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) wordt voorzien door middel 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 en de slaapkamer(s). De woonkamer/keuken wordt voorzien van een klokthermostaat. De verwarming van de hal, de overloop en badkamer op de eerste verdieping zijn gekoppeld aan de thermostaat van de

woonkamer. Vloerverwarming werkt op basis van een lage temperatuur afgiftesysteem (ca. 40 °C) en wordt niet zo warm als de traditionele, hoge temperatuur radiatoren.

In de zomer wordt water van ongeveer 18 °C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt warmte op uit de woning. De warmtepomp werkt nu omgekeerd en geeft de warmte af aan de buitenlucht. Dit heet actieve koeling. De binnentemperatuur is daardoor circa 2 - 3 °C lager. Door de manier waarop het klimaatsysteem de temperatuur van het water regelt, kan er geen condens op de vloeren kan ontstaan.

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  $R_c = 0,09 \text{ (m}^2\cdot\text{K)/W}$ . 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.

### *21.3 Warm tapwater*

De woningen beschikken over een boilervat waarin het warm water om te douchen of te baden wordt opgeslagen. De boiler hangt in de installatieruimte of is geïntegreerd in de warmtepomp. Voor de boilerinhoud wordt verwezen naar het 'informatieblad warmtepomp'. De warmtepomp warmt het water in de boiler op. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van circa 60 °C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk om te realiseren dat douchegarnituur met een grotere doorstroomcapaciteit, de voorraad warm water versneld kan beperken. Het standaard sanitair is afgestemd op de installatie. Laat je goed voorlichten door een expert in badkamerproducten met kennis van een warmtepompsysteem. In het geval er sprake is van twee of meer badruimten is gelijktijdig gebruik van twee tappunten voor bad- en/of douchevoorzieningen in de afzonderlijk gelegen badruimten uitgesloten.

### *21.4 Warm- en koudwaterleiding*

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 wastafelmengkranen 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;
- Het tappunt t.b.v. de wasmachine;
- Warmtepompinstallatie.

### 21.5 Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang om je te realiseren dat je geen gasaansluiting hebt en ook geen vastrechtkosten betaalt voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook het koken elektrisch. Dit heeft tot gevolg dat het elektraverbruik (bij normaal woongebruik) structureel hoger kan zijn dan je wellicht nu gewend bent. Het eerste jaar dien je maatregelen te treffen om het aanwezige bouwvocht uit de woning te krijgen. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen. Wij adviseren je dit te bespreken met je energieleverancier ten aanzien van je voorschotbedrag.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51.

### 21.6 Gebruik warmteafgiftesysteem

Het is belangrijk om 'slim te stoken'. In het geval van een systeem met warmtepomp en vloerverwarming, bedoelen we hiermee dat je de temperatuur op je thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor jou aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als je de temperatuur op de thermostaat vaak aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit.

Pas, ondanks dat je dit wellicht gewend bent, géén nachtverlaging toe als je gaat slapen. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af. Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer elektriciteit.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een lage temperatuur vloerverwarming. Op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten zijn voorzien van vloerverwarming (zie symbool met toelichting in het renvooi).

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een (klok) hoofdthermostaat in de woonkamer. Daarnaast worden ook in de slaapkamers thermostaten geplaatst. Hierdoor is het mogelijk om in elke slaapkamer de temperatuur afzonderlijk te regelen, ook als de thermostaat in de woonkamer is uitgeschakeld. In de badkamer wordt ten behoeve van comfort en voor de garantie van de temperatuur van 22°C, naast de vloerverwarming ook een elektrische decorradiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

- |                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| ▪ hal/overloop (in open verbinding) | 18 °C         |
| ▪ toilet                            | niet verwarmd |
| ▪ woonkamer/keuken                  | 22 °C         |
| ▪ slaapkamers                       | 22 °C         |
| ▪ douche- en/of badruimte           | 22 °C         |
| ▪ zolder (in open verbinding)       | niet verwarmd |

## 22. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische energie zijn in de aannemsom 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 millimeter boven vloerpeil aangebracht, met uitzondering van de combinatieschakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties en het keukenblok. Deze schakelaars worden op circa 105 centimeter 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 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 maximaal 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.

Ter plaatse van de (gezamenlijke) achter- en zijpaden worden deugdelijke buitenarmaturen met schemerschakelaars geplaatst. Bij de voordeuren worden door de architect bepaalde buitenarmaturen toegepast. De Verkrijgers zijn verplicht bovengenoemde voorziening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Dit zal in de leveringsakte van de grond als instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

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

### 22.1 Loze leidingen

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

### 22.2 PV-panelen

De woningen worden – conform ENG berekening – standaard voorzien van een PV- systeem. Het aantal, de positie en de formatie van de PV-panelen, zoals weergegeven op de verkooptekening, 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, het vermogen en afmeting van het door de Ondernemer toegepaste PV-paneel, eventueel gekozen ruwbouwopties, alsmede de vorm van het dak. ENG staat voor energieneutraal. Hiervoor wordt een energieprestatieberekening van de woning gemaakt. Uit deze berekening volgt de benodigde capaciteit/opbrengst van het PV-systeem. Een PV-systeem is een volledige installatie bestaande uit PV-panelen, bekabeling, regelapparatuur, koppeling aan het stroomnet en draagstructuur. Een PV-paneel (of zonnepaneel) is een paneel dat zonne-energie omzet



in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie met vele voordelen tegenover energieopwekking met fossiele brandstoffen. Het betreft een opdak montagesysteem in de kleur zwart.

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. Keukeninrichting**

De keukeninrichting wordt niet standaard meegeleverd. Je hebt de vrijheid om bij een leverancier naar keuze een keuken naar wens samen te laten stellen.

De aansluitpunten in de keuken worden op een standaard plaats aangebracht. Het is mogelijk om leidingen en aansluitpunten kosteloos te laten verleggen, onder de voorwaarde dat de aan te brengen keuken wordt geplaatst tegen de wanden van de op de verkooptekening aangegeven indicatieve keukenzone. Hiertoe moet een correcte installatietekening aangeleverd worden vóór een door de Initiatiefnemer nader aan te geven sluitingsdatum. Voor eventuele extra leidingen of groepen wordt verwezen naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de meer- en minderwerklijst van de Initiatiefnemer.

Om je inzicht te geven in de kosten van een keuken heeft de Verkoper met Van Wanrooij – keuken, badkamer & tegel Warenhuys uit Waardenburg een complete keuken inclusief apparatuur samengesteld tegen een aantrekkelijke prijs. Vanzelfsprekend heeft Van Wanrooij een scala aan mogelijkheden en je kunt geheel vrijblijvend met Van Wanrooij contact opnemen om de samengestelde keuken te bespreken en eventueel naar je wensen aan te passen. De voor de keuken benodigde aansluitpunten worden door Van Wanrooij uitgewerkt op een zogenaamde o-tekening en door de (bouw) Ondernemer op deze positie aangebracht. Er dient vermeld te worden dat voor mogelijk extra leidingwerk ten opzichte van deze o-tekening nog aanvullend opdracht gegeven dient te worden aan de (bouw) Ondernemer. Let op! Van Wanrooij Warenhuys is onlangs van naam gewijzigd in Huysinc. De keukenaanbieding van Van Wanrooij Warenhuys is echter nog steeds geldig.

Vanzelfsprekend heeft de leverancier een scala aan mogelijkheden. Deze extra service maakt geen onderdeel uit van uw koop-/aannemingsovereenkomst met de initiatiefnemer en als zodanig gaat uw keukenaankoop dan ook geheel buiten de initiatiefnemer om.

Wij attenderen u erop dat u de keuken pas na oplevering kunt (laten) plaatsen.

### **24. Natuurinclusief bouwen**

Ten behoeve van de bescherming van (bedreigde) diersoorten wordt er natuurinclusief gebouwd. Dit houdt in dat er voorzieningen voor de zogenoemde 'stadsnatuur' worden opgenomen in de gebouwde omgeving. In het plan *De Lanen* worden verblijfplaatsen gerealiseerd voor de vleermuis, de gierzwaluw en huismus. Er wordt een drietal maatregelen getroffen om dit te bewerkstelligen. De maatregelen dienen door de betreffende bouwnummers in stand te worden gehouden; hiervoor zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

#### **24.1 Huismus**

De vogelschroot wordt bij de tussenwoningen, aan de voorzijde, op de derde panlat geplaatst om op die manier een verblijf voor de huismus te waarborgen. Dit houdt tevens in dat de opening tussen de onderste dakpan en de vogelschroot niet dichtgezet mag worden, op een manier waarop de verblijfsplaats van de huismus alsnog wordt weggenomen.

#### **24.2 Vleermuis**

op de zijgevel van bouwnummer 11 worden in de spouwmuur twee verblijfsplaatsen aangebracht voor de vleermuis. Er wordt een kunststof gripgaas, met mazen van 1,5 x 1,5 millimeter, van circa 2 x 2 meter aangebracht op de isolatie. De luchtspouw is circa 4 centimeter diep. In het gevelmetselwerk worden ongeveer halverwege het vlak, twee open stootvoegen aangebracht met een opening van 2 centimeter breed en 5 centimeter hoog. De posities zijn aangegeven op de verkooptekening.

#### *24.3 Gierzwaluw*

op de zijgevel van bouwnummer 28 worden in het gevelmetselwerk twee verborgen neststenen aangebracht voor de gierzwaluw. De posities zijn aangegeven op de verkooptekening.

### **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 kopersbegeleid(st)er van de Ondernemer. De kopersbegeleid(st)er 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 kopersbegeleid(st)er 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 Energieneutrale Gebouwen (ENG)*

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG-normering ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding tussen glas- en geveloppervlakte en de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties kengetallen. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte van de woning per jaar,
2. het maximaal primair fossiel energiegebruik per jaar,
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

In het project "Den Bogerd – De Lanen" gaan wij een stap verder en worden energieneutrale woningen gerealiseerd. Hiervoor worden de woningen, naast dat ze volledig elektrisch (en gasloos) uitgevoerd worden voor verwarming, warm tapwater en overig gebruik van elektra, nog eens voorzien van extra PV-panelen. Dit alles zodat dat de woning genoeg energie opwekt om het representatieve gebouwgebonden energiegebruik te compenseren. Er worden geen gasleidingen en gasinstallaties aangelegd.

Omdat opwekking en verbruik van elektriciteit vaak niet gelijktijdig plaats vinden, en de opgewekte elektriciteit niet wordt opgeslagen, wordt een tijdelijk overschot of tekort via het openbare elektriciteitsnet verwerkt. Daarnaast heb je nog wel kosten voor vastrecht en aansluitkosten met de elektriciteitsmaatschappij van uw keuze en vanzelfsprekend het gebruikersgedeelte voor bijvoorbeeld de elektrische apparaten.

#### *27.4 Energielabel*

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Dit energielabel laat zien hoe energiezuinig de woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over uw

vloerisolatie, ramen en verwarming. Een woning met een A-label is het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel ontvangt u bij oplevering van de woning en is maximaal 10 jaar geldig.

#### 27.5 Duurzaam waterbeheer

Tot voor kort verdwenen er per woning honderden liters hemelwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Hemelwater wordt dan vermengd met het vuile water van het huishouden. Dat is niet gewenst, want hemelwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daar komt bij dat door een flinke regenbui het vuilwaterriool kan overlopen, waardoor straten blank komen te staan. Om op deze momenten het riool te ontlasten, wordt vuil water in oppervlaktewater gestort. Het hemelwater vermengt in het riool met vuil water en loopt dan weg via sloten en meren.

Tegenwoordig wordt het hemelwater liever gescheiden van het vuilwaterriool. Dit kan via een gescheiden rioolstelsel of via opvang en infiltratie op het eigen terrein. Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet meer onnodig in het riool en de rioolwaterzuivering terecht. In dit plan heeft dit schone hemelwater een eigen rioolstelsel in het openbaar gebied. Het regenwater wat op het dak van uw woning valt wordt direct aangesloten op dit rioolstelsel en wordt centraal in het openbaar gebied opgeslagen waar het op een natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem.

Afkoppelen heeft een gunstig effect op het waterbeheer en is een goede maatregel om:

- Wateroverlast op straat en rivieren te verminderen door een vertraagde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater;
- Overstorten van de riolering op oppervlaktewater te verminderen, dus minder watervervuiling en vissterfte;
- Verdroging van de bodem tegen te gaan, omdat water langer vastgehouden wordt op de locatie;
- De werking van de rioolwaterzuiveringsinstallaties te verbeteren en daarmee de vervuiling van oppervlaktewater te verminderen.

Het verzamelde hemelwater moet natuurlijk wel zo schoon als mogelijk blijven. Daarvoor is de medewerking van de bewoner(s) hard nodig. Zwerfvuil, hondenpoep, zeepsop en andere niet milieuvriendelijke stoffen mogen niet op straat of in de groenstroken terechtkomen, want dit kan eindigen in het oppervlaktewater.

Om die reden dient u rekening te houden met het volgende:

- Autowassen met schoonmaakmiddelen niet op de oprit of straat, maar in een autowasstraat;
- Olie en koelvloeistof zijn zeer verontreinigende stoffen en dienen bij het klein chemisch afval gedeponeerd te worden;
- Zeep en chloor zijn milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen die beter vervangen kunnen worden door milieuvriendelijke alternatieven;
- Zwerfafval leidt tot verstopping van de afvoergoten, dit wordt voorkomen door rommel in de afvalbak te gooien;
- Vuurwerkresten bevatten kruiden en chemische stoffen, snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur.

De Verkrijger, toekomstige bewoner, dient op de hoogte te zijn van de van toepassing zijnde regelgeving en deze te handhaven door middel van de daarbij behorende maatregelen, deels zoals hierboven omschreven.

### *27.6 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.

### *27.7 Opstelplaats containers*

In het planproject wordt de afvalverzameling uitgevoerd door middel van containers. Voor het ophalen van de containers is ter plaatse van de openbare inrichting, op nader aan te wijzen locatie, voorzien in opstelplaatsen. De container dient op de ophaaldag te worden opgesteld ter plaatse van deze opstelplaats. Ter plaatse zal hiervoor een aanduiding worden aangebracht bij de opstelplaats. Het is niet toegestaan om de afvalcontainers in de voortuin op te bergen. Hiervoor zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

### *27.8 Duurzaam bouwen*

Voor de bouw van de woningen is 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.

### *27.9 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.

### *27.10 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 brochure 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.

#### *27.11 Koop(start-)- en aannemingsovereenkomst*

Voor de aankoop van jouw woning worden twee overeenkomsten gesloten. Voor de grond wordt een koop(start-)overeenkomst gehanteerd tussen de Verkoper en jou als Koper. Voor de bouw van de woning wordt gebruikgemaakt van een aannemingsovereenkomst tussen de (bouw) 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 de koop(start-)overeenkomst gaan Koper en Verkoper een overeenkomst aan, waarbij de Koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs van de grond. De Verkoper verplicht zich bij de koopovereenkomst tot de levering van de grond en bij de koopstart-overeenkomst tot vestiging van recht van erfpacht op de grond. In de aannemingsovereenkomst verplicht de (bouw) Ondernemer zich tot de bouw van de woning.

Nadat je de koop(start-)overeenkomst en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, stuurt de verkopende makelaar de koop(start-)overeenkomst 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 op basis van een koopovereenkomst de akte van levering van de bouwkwavel voor de eigendomsoverdracht (transportakte) opmaken en bij de koopstart-overeenkomst wordt de akte van vestiging van recht van erfpacht van de bouwkwavel opgemaakt. 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.

#### *27.12 KOOPSTART: EEN WONING KOPEN VOOR EEN LAGERE PRIJS*

In de bij de aankoop van de woning behorende Verkoopmap van bouwnummers 16, 17, 22 en 23 vind je een brochure met algemene informatie over het kopen en verkopen van een KoopStart-woning. Het is belangrijk dat je goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de afrekening tot stand komen.

#### Waarom KoopStart?

KoopStart is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopStart koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met

KoopStart. Als je op termijn besluit de woning weer te verkopen, vindt er een afrekening plaats tussen jou en de Verkoper.

Wat betekent kopen met KoopStart voor jou?

Bij aankoop betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde, doordat de Verkoper je een koperskorting op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.

Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's die daarbij horen.

Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.

Wanneer je de woning verkoopt, reken je een bedrag af met de Verkoper. Dit bedrag bestaat uit de 'koperskorting' en een van tevoren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling kan zowel een stijging als een daling van de marktwaarde van jouw woning zijn. De Verkoper deelt dus in de waardestijging, maar ook in een eventuele waardedaling.

Tussentijds kun je – onder bepaalde voorwaarden – ook met de Verkoper afrekenen. Hierna blijf je in de woning wonen en ben je volledig eigenaar.

Koopprijs

Je kunt de KoopStart-woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De prijsverlaging heet in de contracten die je sluit 'koperskorting'. Deze prijsverlaging reken je later af met de Verkoper wanneer je de woning verkoopt of wanneer je tussentijds afrekent.

Voordat de koopprijs van een KoopStart-woning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning. De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde minus de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de uitgifteprijs genoemd. De Verkoper bepaalt de hoogte van de koperskorting.

Koopstart-overeenkomst

In de koopstart-overeenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat het aandeel van de Verkoper is in de ontwikkeling van de marktwaarde wanneer jij de woning verkoopt of tussentijds afrekent. Ook de prijsverlaging die je bij de aankoop hebt gekregen, wordt dan verrekend.

Erfpacht

In de Erfpacht- en KoopStart-bepalingen is alles rondom KoopStart geregeld, zoals de taxatie bij tussentijdse afrekening en hoe de afrekening verloopt. Verder is vastgelegd dat je zonder af te rekenen de woning niet kunt verkopen. In de praktijk heeft de erfpacht voor jou verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop jouw woning staat, wordt door de Verkoper uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) wordt afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de koopprijs. Je betaalt dus geen jaarlijkse canon.

Vergoeding

Wanneer je de woning op een gegeven moment verkoopt óf wanneer je besluit om tussentijds af te rekenen, betaal je een vergoeding via de notaris. De vergoeding bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of minus een aandeel van de Verkoper in de waardeontwikkeling van de woning.

Verbeteringen

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar

rekening mee. Hij/zij bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. Dit waarde-effect blijft dan verder buiten de afrekening met de Verkoper. De waarde-toename als gevolg van de verbeteringen is dus helemaal voor jou. Zie hiervoor de rekenvoorbeelden in de bij de Verkoopmap behorende KoopStart-brochure.

#### Afrekening tussentijds

Na 3 jaar kun je tussentijds afrekenen en daarmee volledig eigenaar van de woning worden. Bijvoorbeeld na een schenking of bij het vrijkomen van spaargeld. De vergoeding wordt dan bepaald aan de hand van de marktwaarde die via een taxatie wordt vastgesteld. De waarde van de verbeteringen die je hebt aangebracht blijft hier buiten. Je rekent dan, naast de bij aankoop verkregen 'koperskorting', ook een deel van de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning af met de Verkoper. De Verkoper deelt in de waardeontwikkeling in geval van waardestijging, maar óók bij waardedaling van de woning.

#### Afrekening bij verkoop

Als eigenaar van de woning kun je de woning na 3 jaar op ieder moment vrij verkopen. Wanneer je dit van plan bent, meld je dit bij de Verkoper. De woning wordt vervolgens getaxeed om de actuele marktwaarde vast te stellen. Dit is een indicatie van de waarde van jouw woning. Ook stelt de taxateur dan het waarde-effect vast van de verbeteringen die je hebt aangebracht. Je sluit daarna met de Verkoper een 'omzettingsovereenkomst'. Hiermee ligt voor beide partijen vast hoe de afrekening verder verloopt. Zodra dit is geregeld, ga je de woning verkopen.

Wanneer je de woning verkocht hebt, meld je dit aan de Verkoper. Net als bij de afrekening op termijn wordt bij verkoop een vergoeding verrekend. Deze vergoeding bestaat uit de bij aankoop verkregen 'koperskorting' en een deel van de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning. De waardeontwikkeling is in dit geval het verschil tussen de verkoopprijs die je gaat ontvangen en de oorspronkelijke marktwaarde. Natuurlijk wordt het waarde-effect van de verbeteringen afgetrokken van de verkoopprijs.

De afrekening met de Verkoper en de juridische levering aan de nieuwe koper kunnen in één zitting bij de notaris plaatsvinden. Je hebt hiervoor dus geen overbruggingsfinanciering nodig.

#### Vragen

Wanneer je nog vragen hebt over de inhoud van de bij de Verkoopmap behorende KoopStart-brochure of wilt weten hoe het precies bij de Verkoper is geregeld, maak dan een afspraak met de makelaar die de verkoop verzorgt. Zij kunnen je alle informatie verstrekken over de aankoop van een KoopStart-woning.

#### *27.13 Opschortingsdatum*

In de koop(start)overeenkomst 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.

#### *27.14 Wanneer moet je gaan betalen?*

Na ondertekening van de koop(start-)overeenkomst en de aannemingsovereenkomst wacht je totdat alle opschortende voorwaarden in jouw koop(start-)overeenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn vervuld. Je zult daarover schriftelijk door ons worden geïnformeerd. Op dat moment dien je bij



een koopovereenkomst een afspraak te maken bij de Notaris voor de notariële levering van de grond en bij een koopstart-overeenkomst voor de vestiging van het recht van erfpacht. Je bent dan geen rente verschuldigd. Wanneer je verzuimt om de notariële levering / vestiging van het recht van erfpacht binnen het gegeven tijdsbestek te laten plaatsvinden, wordt er rente in rekening gebracht zoals overeengekomen in de koop(start-)overeenkomst. 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.

#### *27.15 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 / vestiging recht van erfpacht), 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- signaal 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,
- kosten KoopStart-regeling en afkoop erfpachtcanon,
- 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.*

#### *27.16 Eigendomsoverdracht / Notaris*

De eigendomsoverdracht van het perceel of vestiging van het recht van erfpacht geschiedt door middel van het zogenaamde 'passeren van de akte' bij de Notaris. In de koop(start-)overeenkomst en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht / vestiging recht van erfpacht kan plaatsvinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Ruim vóór de datum van de notariële levering ontvang je via de Notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van levering, 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 bij een koopovereenkomst:

- 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.

Bij een koopstart-overeenkomst betreft het:

- de akte van vestiging van het recht van erfpacht op de grond van de Verkoper aan de Koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.

#### *27.17 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.

#### *27.18 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 / vestiging recht van erfpacht 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 koop(start-)overeenkomst en aannemingsovereenkomst. Nadat de eigendomsakte / akte vestiging recht van erfpacht en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuur je de termijnfactuur door naar jouw eventuele geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

### *27.19 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.

### *27.20 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.

#### *Indeling*

Verander de indeling van de woonkamer en de keuken, creëer een inloopkast in de slaapkamer, voeg twee slaapkamers samen tot één, 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 kopersbegeleid(st)er 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.

### *27.21 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.

### *27.22 Je huidige woning*

Heb je een koopwoning? Dan adviseren wij je bij de verkoop van jouw woning in de koop(start-)overeenkomst een clausule 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

### *27.23 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.

### *27.24 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.

### *27.25 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.

### *27.26 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	dekvloer
	wanden	behangklaar (niet behangen)*
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
	overige voorzieningen	belinstallatie
Meterkast	Vloer	dekvloer of meterkastvloerplaat
	wanden	conform eisen nutsbedrijven (deels voorzien van meterbord, deels onafgewerkt)
	plafond	onafgewerkt
	elektra	elektra uitgevoerd als opbouw
Toiletruimte	vloer	vloertegels stelpost rij- hoekwoningen = € 35,00/m <sup>2</sup>
	wand	wandtegels tot een hoogte van ca. 1200/1400 mm, stelpost rij- hoekwoningen = € 30,00/m <sup>2</sup> boven tegelwerk spuitwerk
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
	sanitair	zie hoofdstuk 19. sanitair
Techniekkast	vloer	dekvloer
	wand	behangklaar (niet behangen)*
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
	overige voorzieningen	tussenwoningen: warmtepomp hoekwoningen: warmtepomp, vloerverwarmingsverdeler
Woonkamer	vloer	dekvloer
	wanden	behangklaar (niet behangen)*
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
	overige voorzieningen	tussenwoningen: vloerverwarmingsverdeler
Keuken	vloer	dekvloer
	wanden	behangklaar (niet behangen)*
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
	overige voorzieningen	zie verkooptekening voor de standaardinstallatie keukenvoorzieningen.
Overloop	vloer	dekvloer
	wanden	behangklaar (niet behangen)*
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
Hoofdslaapkamer	vloer	dekvloer
	wanden	behangklaar (niet behangen)*
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)

Overige slaapkamer(s)	vloer	dekvloer
	wanden	behangklaar (niet behangen)*
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
Badkamer	vloer	vloertegels stelpost rij- hoekwoningen = € 35,00/m <sup>2</sup> ,
	wand	wandtegels stelpost rij- hoekwoningen = € 30,00/m <sup>2</sup> ,
	plafond	sputwerk (v-naden blijven in het zicht)
	sanitair	zie hoofdstuk 19. sanitair
2 <sup>de</sup> verdieping	vloer	dekvloer (m.u.v. achter de dragende knieschotten)
	wanden	behangklaar (niet behangen)* <i>met uitzondering van de eventuele posities met installatieonderdelen</i>
	(schuin)plafond	onderzijde dak; onafgewerkte spaanplaat (of gelijkwaardig) en onafgewerkt dakhout in het zicht (inclusief eventuele knieschotten)
	overige voorzieningen	wtw-ventilatiebox omvormer pv-panelen wasmachine aansluiting

*\*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.*