

Algemene Informatie en Technische Omschrijving

Acht woningen

Type 'Helsinki'

Het Weggeler – Robijnstraat – Almelo

September 2023



Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving maakt onderdeel uit van de Koop- en aannemings-overeenkomst van het plan 8 woningen, type 'Helsinki' aan de Robijnstraat te Almelo.

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMENE PROJECTINFORMATIE	Pagina
1.1	De aankoop.....	5
1.2	BouwGarant: extra zekerheid.....	5
1.3	Uitvoeringsduur.....	6
1.4	Nutsvoorzieningen.....	6
1.5	Duurzaamheid en BENG.....	6
1.6	Bouwbesluit en normen.....	7
1.7	Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	8
1.8	Traditioneel.....	8
1.9	Overbouwingsrecht.....	8
1.10	Maatvoering.....	8
1.11	Tekeningen.....	8
1.12	Artist impression.....	9
1.13	Situatietekening.....	9
1.14	Bouwnummers.....	9
1.15	Schoonmaak.....	9
1.16	Oplevering.....	9
1.17	Onderhoudsperiode.....	9
1.18	Waterhuishouding.....	10
1.19	Veiligheid tijdens de uitvoering.....	10
1.20	Kijkersdagen.....	10
1.21	Materiaalschaarste.....	10
1.22	Diversen.....	11
2.	AANKOOPPROCEDURE	
2.1	Koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.....	12
2.2	Hypothecaire lening.....	12
2.3	De Koopsom.....	12
2.4	Verzekering.....	13
2.5	Prijswijzigingen.....	13
2.6	Opschortingsdatum.....	13
2.7	Het Notariële Transport / eigendomsoverdracht.....	13
2.8	Betalingsvoorwaarden.....	14
2.9	5% Opleveringsregeling.....	14
2.10	Koperskeuze procedure / Meer- en minderwerk.....	14
2.11	Sluitingsdata.....	15
2.12	Werkzaamheden derden.....	15
2.13	Overige bepalingen.....	15
3.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	
3.1	Inleiding.....	16
3.2	Terreininrichting.....	16
3.3	Hoogteligging.....	16
3.4	Grondwerk.....	16
3.5	Buitenriolering.....	16
3.6	Bestrating.....	17
3.7	Erfafscheiding.....	17
3.8	Buitenberging.....	17

3.9	Fundering.....	18
3.10	Vloeren.....	18
3.11	Wanden.....	18
3.12	Daken.....	18
3.13	Gevels.....	19
3.14	Gevelkozijnen, ramen en deuren.....	19
3.15	Binnenkozijnen en binnendeuren.....	20
3.16	Trappen en balustrades.....	20
3.17	Wand- en plafondafwerking.....	20
3.18	Vloerafwerking.....	21
3.19	Schilderwerk.....	21
3.20	Binnentimmerwerk.....	21
3.21	Tegelwerk.....	22
3.22	Sanitair.....	22
3.23	Keuken.....	22
3.24	Installaties algemeen.....	23
3.25	Installatievoorzieningen.....	23
3.26	Gasinstallatie.....	23
3.27	Waterinstallatie.....	23
3.28	Binnenriolering.....	24
3.29	Elektrotechnische installaties.....	24
3.30	Zonne-energie.....	24
3.31	Mediavoorzieningen.....	24
3.32	Rookmelders.....	24
3.33	Wasmachine en wasdroger	24
3.34	Belinstallatie.....	24
3.35	Ventilatievoorzieningen.....	25
3.36	Centrale verwarmingsinstallatie + warmtapwater.....	25
3.37	Zonwering.....	26
3.38	Opleveren en schoonmaken.....	26
4.	AFWERKSTAAT	
4.1	Afwerkstaat installatiewerk.....	26
4.2	Afwerking per vertrek.....	29
5.	KLEUR- en MATERIALENSTAAT	
5.1	Kleur- en materiaalstaat.....	29
6.	BOUWKUNDIG WOORDENBOEK	
6.1	Bouwkundig woordenboek.....	30
7.	SLOTBEPALINGEN	
7.1	Voorbehoud wijzigingen.....	32
7.2	Voorbehoud inrichting omgeving.....	33
7.3	Voorbehoud verkoopbrochure.....	33
7.4	Voorbehoud tekeningen.....	33
7.5	Ten slotte.....	33

PARTIJEN*Ontwikkeling:*

Koopman Vastgoed B.V.
Newtonstraat 19
7651 AP Tubbergen

Architect:

I_KB Architecten B.V.
Laan Ampsen 8
7241 NG Lochem

Bouwkundige Uitwerking:

Bureau Authentiek
Grotestraat 11b
7475 AZ Markelo

Aannemer:

Aannemersbedrijf Hoek B.V.
Nobelstraat 8
7651 DC Tubbergen

Leverancier keuken en badkamer:

Raab Karcher Vriezenveen B.V.
Oosteinde 36
7671 AA Vriezenveen

Makelaar:

De Schakel Makelaars
Wierdensestraat 114
7604 BK Almelo

Notaris:

VWZ Notarissen
Wierdensestraat 47
7607 GG Almelo

1. ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

1.1 De aankoop

Een woning kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn, bij het kopen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat Aannemersbedrijf Hoek uit Tubbergen u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken. We leveren duidelijke en geordende informatie. Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is daar een voorbeeld van.

Het doel van deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke procedure u te maken krijgt bij de aankoop. Daarnaast heeft het document een contractuele waarde. Samen met de verkooptekeningen maakt de Algemene Informatie en Technische Omschrijving onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van deze overeenkomsten wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

1.2 BouwGarant: extra zekerheid

Aannemersbedrijf Hoek B.V. is aangesloten bij BouwGarant. De woningen worden aangeboden met toepassing van de 'Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023' van BouwGarant uit Zoetermeer.

Deze BouwGarant garantieregeling beschermt kopers die in het bezit zijn van het Waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij BouwGarant, toetst BouwGarant de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

Als u een woning met BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt BouwGarant voor een financiële schadeloosstelling conform de **afbouwwaarborg**.
- 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. BouwGarant waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt BouwGarant hier zorg voor middels de **herstelwaarborg**.
- de ondernemer die bij BouwGarant staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijhorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan BouwGarant hierin bemiddelen.

Nadat uw besluit tot aankoop van de woning is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst de door BouwGarant opgestelde 'Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2023'. Deze regeling maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In deze regeling zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte garanties opgenomen.

Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder de Nieuwbouwgarantieregeling worden verkocht en ontvangt de koper, voordat het transport bij de notaris plaatsvindt, het waarborgcertificaat.

Het kan zijn dat u als koper met de ondernemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en/of constructies en/of werkzaamheden niet toepast en/of verricht. Door dit 'minderwerk' kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en/of BouwGarant-garantiën. Partijen kunnen bij overeenstemming over minderwerk dit minderwerk vastleggen in de daarbij behorende nadere overeenkomst. In deze overeenkomst worden de aansprakelijkheden tussen partijen verdeeld.

Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de 'Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023' een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten of waarvoor een afwijkende termijn geldt. Zo vallen de door de ondernemer aan te brengen erfafscheidingen, tuininrichtingen en bestratingen buiten de 'Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2023'.



Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving staat omschreven, gelden onverkort de door BouwGarant gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de BouwGarant 'Nieuwbouwgarrantieregeling Eengezinswoningen 2023'.

1.3 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de ruwe begane grondvloer gereed is. Feest- en vakantiedagen, weekenden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Door u opgevoerde aanvullende werkzaamheden in de sfeer van meerwerk, kunnen een verlenging van de bouwtijd met zich meebrengen. Tevens kunnen i.v.m. de actuele materiaalschaarste leveringsproblemen ontstaan die een verlenging van de bouwtijd met zich mee kunnen brengen.

Voor een volledige definitie van werkbare dagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door Aannemersbedrijf Hoek.

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen ruim wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan voorzichtig te zijn. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. In een later stadium zullen die prognoses steeds gedetailleerder worden. Wacht u de brief af waarin de datum van de officiële oplevering wordt medegedeeld, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Echter tal van omstandigheden (zoals vorst, regen, stakingen, etc.) kunnen een verschuiving veroorzaken.

1.4 Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om water, glasvezel en- of cai en elektra. Deze aansluitingen worden tot in de meterkast aangebracht. Er komt géén gasaansluiting. De woningen worden voor de afvoer van het vuilwater aangesloten op het gemeentelijk riool. De aanlegkosten voor bovengenoemde nutsvoorzieningen, met een standaard capaciteit, zijn in de verkoopprijs opgenomen.

De kosten voor het gebruik van water en elektra tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De koper / verkrijger zal vanaf het moment van de oplevering een contract met een energieleverancier moeten afsluiten voor de levering van elektra. Tijdens de oplevering wordt de meterstand hiertoe opgenomen en zal de aannemer zich afmelden. Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adres gegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl

De ingebruikstellingskosten voor CAI of glasvezel zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze media-aansluiting wordt tot in de meterkast aangebracht. De woning is voorzien van loze leidingen te gebruiken voor de invoer van deze aansluitingen. De verkrijger zal vanaf het moment van oplevering een abonnement bij een provider moeten afsluiten om het gewenste signaal te ontvangen. Tijdig aanmelden is raadzaam. De kopers begeleider van Aannemersbedrijf Hoek kan u hierover nader informeren.

1.5 Duurzaamheid en BENG

Wij kunnen ook ons steentje bijdragen aan een beter klimaat. In dit project is er daarom voor gekozen om alle woningen energieneutraal (op gebouwniveau) te bouwen!

BENG is de afkorting voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. De BENG-eisen garanderen jou als (toekomstig) bewoner van een nieuwbouwhuis nóg meer wooncomfort en niet onbelangrijk een lagere energierekening. Het mooie is dat de woningen Helsinki in dit plan nóg energiezuiniger zijn dan vereist is in het bouwbesluit. Ze zijn energieneutraal op gebouwniveau door onder andere het standaard toepassen van zonnepanelen op de woningen. Het betekent dat je zelf energie kunt opwekken voor warmte en elektriciteit.

Waarom BENG? We gaan in Nederland langzaam over naar duurzame energievoorziening. Per 1 januari 2021 heeft de bekende EPC-eis (Energie Prestatie Coëfficiënt) plaatsgemaakt voor BENG; de eisen voor Bijna Energie

Neutrale Gebouwen. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie (Trias Energetica) om een energiezuinig woningontwerp te maken. De energieprestatie van een gebouw moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan BENG 1, 2 en 3, ieder "BENG getal" meet een vereiste, namelijk:

BENG 1 = Energiebehoefte: een eis voor een optimale kwaliteit van de buitenkant van een gebouw (gebouwschil), om de energiebehoefte te beperken.

BENG 2 = Primair fossiel energiegebruik: de resterende energiebehoefte van een woning moet zo efficiënt mogelijk worden opgewekt.

BENG 3 = Aandeel hernieuwbare energie: de energievraag van de woning moet gedeeltelijk bestaan uit hernieuwbare energie (afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem).

De uitkomst van de BENG 2 normering, oftewel de hoeveelheid energie die je verbruikt, kan worden verlaagd door bijvoorbeeld het plaatsen van extra zonnepanelen. In dit project is ervoor gekozen om die zonnepanelen al standaard toe te passen, waardoor de BENG 2 norm uitkomt op 0! Oftewel alle gebouw(woning) gebonden-energie die verbruikt wordt is volledig duurzaam opgewekt. We doen dus nóg een schepje bovenop de wettelijke vereisten, een win-win voor het duurzaamheidsniveau én jij hebt een lagere energierekening!

Daarnaast heb je bij een BENG- woning dus het genot van een energiezuinig ontworpen woning, dit wordt gemeten en getoetst aan de BENG 1-eis.

Met een energie neutrale BENG-woning draag jij een steentje bij aan een beter klimaat en profiteer je ook nog eens van lagere energielasten, extra financieringsmogelijkheden én rentekorting!

Deze nieuwbouwwoningen zijn volledig gasloos. Dat betekent dat er geen gasaansluitingen zijn en dat je bijvoorbeeld elektrisch kookt. Gasloos wonen is beter voor het milieu en bespaart fossiele brandstoffen. Je bent niet afhankelijk van schommelende gasprijzen en belastingen op gas. Hiervoor maakt de CV-ketel plaats voor een milieuvriendelijk alternatief: een warmtepomp. Maar wat doet een warmtepomp nou precies? Een warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht en gebruikt deze voor de verwarming van jouw woning en het tapwater. In combinatie met het HR++ glas profiteer je van een zeer comfortabel binnenklimaat en lage woon- en energielasten.

De zon helpt een handje om jouw woning nog energiezuiniger te maken. Er komen standaard zonnepanelen op jouw toekomstige woning, zoveel als nodig is om de BENG2 norm op 0 te laten sluiten. Hierdoor is de woning (op gebouwniveau) energieneutraal. Jouw gebruikersgebonden energie wordt niet opgewekt door de zonnepanelen.

Door het toepassen van bovenstaande technieken zullen de woningen het energielabel A++++ ontvangen!

1.6 Bouwbesluit en normen

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site

www.bouwbesluitonline.nl.

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast.

Op de bijgevoegde tekeningen zijn de 'oude' ruimte omschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

<u>Ruimte omschrijving</u>	<u>Benaming volgens Bouwbesluit</u>
▪ Hal / Entree	Verkeersruimte
▪ Toilet	Toiletruimte
▪ Woonkamer	Verblijfsruimte
▪ Meterkast	Technische ruimte / Meterruimte
▪ Keuken	Verblijfsruimte

▪ Trapkast	Bergruimte
▪ Overloop	Verkeersruimte
▪ Slaapkamer	Verblijfsruimte
▪ Badkamer	Badruimte
▪ Berging	Buiten bergruimte
▪ Technische ruimte	Technische ruimte
▪ Zolder	Onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bouwbesluit vallen geen rechten te ontleenen.

1.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo worden er hoogwaardig hang- en sluitwerk en rookmelders toegepast. Er worden door de aannemer geen certificaten aangevraagd en/of verstrekt.

1.8 Traditioneel

De bouwwijze van de woningen Helsinki is overwegend traditioneel. De vloeren zijn van beton en bouwmuren zijn opgebouwd met steenachtig materiaal. De daken worden voorzien van keramische dakpannen en de buitenkozijnen worden uit hardhout vervaardigd. Er worden hoogwaardige en duurzame materialen toegepast die grotendeels betrokken worden van leveranciers die onder KOMO produceren.

1.9 Overbouwingsrecht

De spouwmuurconstructie en buitenmuren met onderliggende funderingen van eventuele uitbouw(en) zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn waardoor de naastgelegen tuinbreedte effectief deels versmalt. Wanneer er door de verkrijger / bewoners van de naastliggende woning gekozen wordt voor een dergelijke uitbouw, zal er dus sprake zijn van een bebouwing over de grens van het gekochte perceel. In de notariële akte van levering wordt dit door middel van erfdiensbaarheden juridisch vormgegeven.

1.10 Maatvoering

De op verkooptekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de bouwkundige wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, tegels, etc. Ondanks de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen en dergelijke kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

1.11 Tekeningen

Bij deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving behoren tevens de verkoopcontracttekeningen, ze vormen samen één geheel. Indien de omschrijving in deze 'Algemene Informatie en Technische Omschrijving' afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Het eventueel op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplantingen, bestrating enz. behoren niet tot de levering van de aannemer, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

De op tekeningen aangegeven technische installaties zoals verdelers vloerverwarming, ventilatie-unit, zonnepanelen, warmtepomp, PV-omvormer, etc. kunnen voor wat betreft plaats en afmeting in de praktijk enigszins afwijken, de exacte positie wordt door de installateur bepaald tijdens de verdere engineering van het plan.

1.12 Artist Impression

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

1.13 Situatietekening

De in de brochure en verkooptekeningen afgebeelde situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw woning. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg gemaakt en de afmeting van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Pas na kadastrale inmeting is de werkelijke perceeloppervlakte bekend. Bij verschil ten opzichte van de koopakte vindt geen verrekening plaats.

De op tekening weergegeven inrichting van de openbare ruimte buiten de perceelgrenzen van het gekochte is een impressie van de werkelijkheid, ontleend aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Denk hierbij aan het plaatsen van cai-verdeelkasten, groenvoorzieningen, openbare parkeerplaatsen, openbare verlichting, etc. Na gereedkomen van de woningen zal in opdracht van de Gemeente Almelo de definitieve bestrating en openbare inrichting worden aangebracht (het z.g. woonrijp maken). Ten tijde van oplevering van de woning zal de woonomgeving dus nog niet geheel gereed zijn. Enige hinder van bouwbestrating, bouwverkeer en werkzaamheden kan zich dus voordoen. Koopman Vastgoed / Aannemersbedrijf Hoek aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

1.14 Bouwnummers

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

1.15 Schoonmaak

Uw woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij uw woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.16 Oplevering

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Circa één week voor de oplevering krijgt de koper de gelegenheid zijn woning te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen, de koper mag hiervoor zelf een deskundige partij meenemen.

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde restwerkzaamheden schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties, zijn ontvangen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over uw woning, zodat u de woning en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde opleverpunten te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk en aanbrengen van beplanting later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.

Van een tweede oplevering is geen sprake. Beschadigingen welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

1.17 Onderhoudsperiode

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Voor Bouwgarant-woningen geldt een onderhoudsperiode van drie maanden na oplevering. Meld de gebreken direct schriftelijk na ontdekking. Aannemersbedrijf Hoek moet die gebreken verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, beschadigingen of het werken van materialen. Bij beschadigingen kan er discussie ontstaan, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden



dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van wanden en plafonds bijvoorbeeld scheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig; ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Na de drie maanden na oplevering is Aannemersbedrijf Hoek alleen aansprakelijk voor gebreken die onder de Bouwgarant-garantieregeling vallen. Voor uitvoerige informatie wordt u verwezen naar de BouwGarant ‘Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2020’.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan er scheurtjes, die worden doorgegeven aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

1.18 Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de kruipruimten. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht doorlatende grond en bij tuinen die volledig voorzien zijn van bestrating. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen van een deskundige en rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Raadzaam is het diepspitten van de tuin, voordat u uw tuin gaat aanleggen.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw woning en berging maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende laag.
- Laat een aangebrachte drainage jaarlijks doorspuiten en sluit geen putjes of hemelwaterafvoeren aan op een drainageleiding.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

1.19 Veiligheid tijdens de uitvoering

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

1.20 Kijkersdagen

Om u als koper de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto’s te kunnen nemen zullen er gezamenlijke kijkmomenten worden georganiseerd. Tijdens deze momenten krijgt u tevens de mogelijkheid om kennis te maken met uw aanstaande burens. Alleen tijdens deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Schriftelijk zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is voor de sleuteloverdracht niet toegestaan.

1.21 Materiaalschaarste

De bouwwereld wordt op dit moment geraakt door materiaalschaarste en prijsstijgingen. Dit is een gevolg van de verstoring van de wereldeconomie door achtereenvolgens de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne,

met bijhorende energiecrisis. Diverse bouwmaterialen kennen momenteel extreem lange levertijden en zijn moeilijk verkrijgbaar. De aannemer zal natuurlijk zijn uiterste best doen om stagnatie door leveringsproblemen te voorkomen en heeft daarbij de mogelijkheid om gelijkwaardige alternatieven toe te passen, zodat de voortgang gewaarborgd blijft. Het eventueel toepassen van alternatieve materialen zal middels erratalijsten en bijhorende nieuwsbrieven met de kopers worden gecommuniceerd.

1.22 Diversen

Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, cementdekvloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de aannemer.

2. AANKOOPPROCEDURE

2.1 Koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van de woning, sluit u met ontwikkelaar Koopman Vastgoed B.V. een koopovereenkomst voor de grond, waarbij ook ontwikkelingskosten in rekening worden gebracht en met aannemer Aannemersbedrijf Hoek B.V. sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden.

Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopsom van de grond met ontwikkelingskosten en van de aanneemsom, terwijl Koopman Vastgoed B.V. zich als verkoper verplicht tot de levering van de grond en Aannemersbedrijf Hoek B.V. zich verplicht tot de bouw van de woning.

Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst door naar Koopman Vastgoed B.V., die de koopovereenkomst tekent. De aannemingsovereenkomst zal door Aannemersbedrijf Hoek B.V. worden ondertekend. U ontvangt de overeenkomsten daarna getekend retour. De makelaar ontvangt van ons een kopie. Eveneens wordt er een kopie naar BouwGarant verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat. De notaris ontvangt ook een exemplaar, die dan de notariële akte (ook akte van transport genoemd) kan voorbereiden. *Let op! Het Bouwgarant-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

2.2 Hypothecaire Lening

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen. Wij adviseren u om u goed te laten voorlichten door de hypotheekverstrekker over de hypotheekvorm die het beste past bij uw specifieke levenssituatie. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

2.3 De Koopsom

De koopsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen. De totale koopsom is opgebouwd uit twee componenten.

Grondkosten

Dit zijn de kosten die u betaalt bij het notariële transport voortvloeiend uit de getekende koopovereenkomst met Koopman Vastgoed B.V. Bij de grondkosten zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
- architectenhonorarium;
- constructeur- en adviseurshonorarium;
- sonderingen;
- ontwikkelingskosten;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- verkoopkosten;
- verzorgen van de omgevingsvergunning;
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kosten t.b.v. kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- aanlegkosten tot in de meterkast voor glasvezel en- of cai;
- de aansluitkosten voor de riolering;
- kosten voor het aanvragen van het energielabel;
- beukenhagen en hедера beplanting op erfgrans, conform verkooptekening;

Bouwkosten

Dit zijn de kosten voor de daadwerkelijke bouw van uw woning en worden in termijnen betaald conform de gesloten aannemingsovereenkomst met Aannemersbedrijf Hoek. Bij de bouwkosten zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten van de basisuitvoering van de woning;
- levering en montage van de projectkeuken;
- kosten van het garantiecertificaat BouwGarant;
- stalenpaneelhekwerken en betonplaatschuttings op de erfgrans, conform verkooptekening;
- verzekering tijdens de bouw;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering.

Bijkomende kosten die niet in de gesplitste koop- en aanneemsom zijn opgenomen:

- de eventuele rente over de grondkosten vanaf het moment waarop de grond rentedragend is (zie voor deze datum de prijslijst);
- de rente over de eventueel vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen tot de transportdatum;
- aansluit- en ingebruikstellingskosten voor glasvezel, CAI en overige data;
- aanvullende koperskeuzes, z.g. meerwerk;
- de kosten van aanleg en inrichting van de tuin;
- een eventuele wijziging van overheidswege in het BTW-tarief.

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet in de gesplitste koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen bestaan uit:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

2.4 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een 'Construction - All - Risk' (CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering.

2.5 Prijswijzigingen

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend. Eventuele wettelijke wijzigingen in het B.T.W.-tarief worden wel doorberekend.

2.6 Opschortingsdatum

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een voorbeeld van een opschortende voorwaarde is het verkrijgen van een bouwvergunning. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden, leest u in de koop- en de aannemingsovereenkomst. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we een nieuwe opschortingsdatum voor. Nadrukkelijk wijzen wij u er op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen aan te gaan.

2.7 Het Notariële Transport / eigendomsoverdracht

Wanneer de financiering is geregeld en aan de voorwaarden van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is voldaan, zal de projectnotaris u uitnodigen voor het notariële transport. Hierbij worden de akte van levering en de eventuele hypotheekakte getekend. Vooraf ontvangt u kopieën van de stukken en de afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de eventuele bouwrente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen, tot aan de transportdatum, alsmede de eventuele rente over de grondkosten. De notaris kan niet eerder transporteren dan wanneer de verschuldigde bedragen op de juiste rekening zijn geboekt. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de, vanaf transportdatum, nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden met eigen middelen.

2.8 Betalingsvoorwaarden

Facturen vóór notarieel transport

Voor de vervallen termijnen van de aanneemsom en de koopsom van de grond wordt automatisch uitstel van betaling verleend tot aan de datum van het notarieel transport. Betaling van deze termijnen is wel eerder mogelijk, maar niet vereist. U dient de termijnen uiterlijk te voldoen bij het notarieel transport, verhoogd met de dan verschuldigde rente, welke wordt berekend tegen percentages zoals in uw koop- en aannemingsovereenkomst worden vermeld. Deze zogeheten 'transportrente' kan bestaan uit twee gedeelten, namelijk rente over grond en rente over vervallen termijnen van de aanneemsom.

Te verrekenen bij notarieel transport

Op het moment van notarieel transport dienen door u te worden voldaan:

- de koopsom van de grond;
- het totale bedrag aan (eventueel) vervallen termijnen van de aanneemsom;
- eventuele rente over grondkosten verhoogt met omzetbelasting na het sluiten van de koopovereenkomst;
- eventuele rente verhoogd met omzetbelasting na het sluiten van de aannemingsovereenkomst over vervallen termijnen;

Ook dient u, als u een hypotheek heeft afgesloten, rekening te houden met het feit dat door de notaris waar de akte van hypotheek wordt gepasseerd, aparte kosten aan u in rekening worden gebracht. Deze kosten hangen af van de afspraken die u daarover maakt met de door u ingeschakelde notaris.

Facturen ná notarieel transport

Nadat het notarieel transport heeft plaatsgevonden krijgt u naar gelang de bouw van uw woning vordert van Aannemersbedrijf Hoek de termijnen van de aanneemsom gefactureerd. Op de termijnfacturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op de bankrekening van Aannemersbedrijf Hoek moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen zullen verlopen tussen het moment, waarop u uw betalingsopdracht uitschrijft en het moment waarop het bedrag op de bankrekening van Aannemersbedrijf Hoek wordt bijgeschreven. Stuur de facturen dus z.s.m. door naar uw hypotheek verstrekker indien de bouw vanuit het bouwdepot gefinancierd wordt.

2.9 5% Opleveringsregeling

Bij de oplevering van uw woning heeft u het recht om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten in plaats van aan de aannemer te betalen. Dit is geen regeling vanuit de garantieregeling maar een wettelijke regeling omschreven in het Burgerlijk Wetboek. De depot regeling is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de aannemer van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door de koper in de eerste drie maanden na oplevering bij de aannemer zijn gemeld. Aan het einde van de genoemde drie maanden valt het depot vrij aan de aannemer, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u de het depot wilt opschorten. Het vasthouden van het depot mag alleen voor die klachten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn bij de aannemer. Zie voor de voorwaarden m.b.t. klachten ook paragraaf 1.17

2.10 Koperskeuze procedure / Meer- en minderwerk

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u dan ook kiezen uit een brede variëteit aan optiemogelijkheden, de zogenaamde kopersopties. De kopersopties zijn mogelijkheden bovenop de standaard hoogwaardig afgewerkte woning. Zo ontstaat uw droomwoning op maat!

In de verkoopstukken zijn een aantal ruwbouw opties die vaak worden gekozen reeds uitgewerkt en opgenomen in de prijslijst. Daarnaast zal de koper in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'Keuzelijst meer- en minderwerk', met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijhorende verrekenprijzen.

In een gesprek met de kopersbegeleider van Aannemersbedrijf Hoek wordt u de gelegenheid geboden om uw persoonlijke woonwensen kenbaar maken. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen. Het verdient aanbeveling uw eventuele afwijkende woonwensen in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar te maken.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, buitenkozijnen, positie meterkast, leidingkokers, ventilatiepunten en trapgat behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan zijn er (afhankelijk van de fase van uitvoering van uw woning) nog vele aanpassingen c.q. aanvullingen mogelijk.

Het door de aannemer met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de BouwGarant 'Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2020' en zal derhalve ook moeten voldoen aan de BouwGarant-garantienormen.

Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk moet betaald worden conform de volgende regeling: (Bij opdracht dient 25% van het totaal bedrag van het meerwerk te worden betaald. Voor de oplevering dient de overige 75% betaald te zijn.)

Indien u in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, met de aannemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en/of constructies en/of werkzaamheden niet toepast en/of verricht, dan kan door dit 'minderwerk' strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en/of BouwGarant-garantienormen. Als door minderwerk niet meer aan de eisen van de BouwGarant Garantie- en waarborgregeling kan worden voldaan, vervalt de garantie voor het betreffende bouwdeel. In dat geval komt de BouwGarant garantie- en waarborgregeling (deels) te vervallen en zal er sprake zijn van een gelimiteerde regeling. Indien de aannemer dit vooraf aan BouwGarant heeft gemeld, wordt op het certificaat verwezen naar deze gelimiteerde regeling.

U dient er rekening mee te houden dat een uitbouw op het buurperceel tot gevolg heeft dat de erfscheidende muur in verband met de uitbouw enkele decimeters over de erfgrans op uw perceel wordt geplaatst, en dat dit consequenties kan hebben voor een eventueel later door u te realiseren uitbouw. Tevens dient u er rekening mee te houden dat een later te realiseren uitbouw gevolgen kan hebben voor de hoofddraagconstructie van de woning. U wordt dan ook aangeraden in dit soort situaties u zich te laten adviseren door een erkend bouwkundig constructie bureau.

2.12 Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel keuze van opties en aanvullende opdrachten uit de Keuzelijst meer- en minderwerk is mogelijk tot een vooraf door de aannemer te bepalen / bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Indien na het verstrijken van de sluitingsdata nog wijzigingen gewenst zijn, zal individueel worden bekeken of deze nog uitvoerbaar zijn en in behandeling kunnen worden genomen.

2.13 Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.

2.14 Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de woningen, bijvoorbeeld instandhouding / onderhoud van nutsvoorzieningen, erfdienstbaarheden, etc. wordt verwezen naar de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 Inleiding

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties die bij de bouw van de woningen Helsinki toegepast worden.

3.2 Terreininrichting

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve terreininrichtingen is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar, mogelijk middels tijdelijke voorzieningen. De aanwezige en ontworpen terreininrichting kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven. De terreininrichtingsplannen zijn in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van uw woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur, trottoirs en parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woningen bereikbaar zijn.

3.3 Hoogteligging

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil bevindt zich op circa 250 mm boven de kruin van de weg en wordt door de gemeentelijke dienst van de gemeente Almelo nader vastgesteld.

Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogte van de woningen, berging, achterpaden de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient hiervoor zelf -en voor eigen rekeningvoorzieningen te treffen in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35mm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. We gaan ervan uit dat door de verkrijger vloerbedekking of een andere vloerafwerking wordt aangebracht met een minimale dikte van 15 mm zodat de hoogte van de bovenkant van deze dorpels tot de bovenkant van de afgewerkte vloer maximaal 20 mm zal bedragen, conform de eisen van het Bouwbesluit. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 15 mm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de entree deur te leggen van minimaal 1.000 mm diep. De entree deur is namelijk circa 930 mm breed en draait de entree in.

3.4 Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, infiltratievoorzieningen, kabels en leidingen, bestratingen, etc. worden de nodige grondwerken verricht. Uitkomende grond wordt globaal op de kavel geëgaliseerd, waarbij de bovenste 300mm vrij van obstakels wordt opgeleverd, incidenteel kunt u nog bouwresten tegenkomen. Deze dient u zelf te verwijderen en af te voeren. Er wordt geen grond aangevoerd voor het eventueel ophogen van niet te bebouwen terreingedeelten.

Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden als (diep) ompspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestratingen zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen, tenzij dat in deze technische omschrijving anders staat omschreven. Indien de bodem van de ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, zal er in de kruipruimte een bodemafsluiting van schoon zand worden aangebracht.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de verkrijger te worden uitgevoerd.

3.5 Buitenriolering

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater en regenwater separaat van elkaar wordt afgevoerd. De rioleringsbuis van het vuilwater wordt op de kavel uitgevoerd in kunststof en wordt t.p.v. de erfgrens aangesloten op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt via een rioleringsbuis afgevoerd naar een infiltratiekolk. De kolk wordt t.p.v. de erfgrens geplaatst in de voortuin of oprit en fungeert tevens als overstort naar de openbare straat. Eveneens zijn er bladvangsters toegepast.



3.6 Bestrating

De buitenberging in de tuin wordt voorzien van grijze betontegels 300x300 mm. Onder deze bestrating wordt een laag vulzand van voldoende dikte aangebracht.

In de tuinen en t.p.v. de entree van de woning wordt verder niet in straatwerk voorzien, dit dient naar eigen smaak door de kopers te worden aangelegd. Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en het maaiveld voldoet bij de oplevering niet aan de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals in het Bouwbesluit staat voorgeschreven. De verkrijger dient ervoor te zorgen dat door toepassing van bestrating aan de bepaling in het bouwbesluit wordt voldaan.

Bestrating in de directe woonomgeving, het openbaar gebied, rondom uw woning vallen buiten de kaders van het plan 8 woningen Helsinki en zijn derhalve niet opgenomen in deze kopersinformatie.

3.7 Erfafscheiding

De erfafscheiding t.p.v. de voorerfgrens van de woningen wordt uitgevoerd middels een beukenhaag met een eindhoogte van circa 600mm. Deze beukenhagen maken onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan en daarmee de totale uitstraling van het bouwplan en dienen daarom door de verkrijger in stand te worden gehouden en te worden onderhouden. De kopers dienen een strook van 300 mm breed vrij te houden op eigen kavel voor de aanleg van deze haag.

T.p.v. de zij-erfgrens van bouwnummer 12 zal een stalenpaneelhekwerk (kleur zwart) voorzien van hедера beplanting worden aangebracht. De eerste 12 meter zal ca. 1.000 mm hoog zijn, het resterende gedeelte ca. 1.800mm hoog.

De aanleg van de beplantingen zal geschieden in het plantseizoen en kan derhalve na oplevering van de woning plaatsvinden.

De achtererfgrens van bouwnummers 9 t/m 12 zullen worden voorzien van een betonplaatschutting. Deze is opgebouwd uit betonnen palen met een betonnen onderplaat. Tussen de betonnen palen worden schotten gemonteerd van vuren houten planken. Aan de bovenzijde wordt een verduurzaamde Douglas afdekgel geplaatst. Totale hoogte ca. 2.000 mm.

De achtererfgrens van bouwnummers 1 t/m 4 is reeds voorzien van een bestaande betonplaatschutting. Deze schutting staat geheel op de kavel van de achtergelegen woningen en is dus géén gezamenlijk eigendom en derhalve mogen hier geen zaken aan bevestigd en/of opgehangen worden zonder overleg.

De exacte positie van alle erfafscheidingen staat op de situatietekening, die onderdeel uitmaakt van de verkoopcontracttekeningen, weergegeven.

3.8 Buitenberging

Bij de woning wordt een prefab houten buitenberging gerealiseerd. Wanden zijn opgebouwd middels een vuren houten achterconstructie waarbij de buitenzijde wordt bekleed met duurzame xylovast bekleding met verticale groeven in de kleur zwart, de binnenzijde blijft onafgewerkt. De vloer van de berging is voorzien van grijze betontegels 300x300 mm. Het kozijn met de bergingsdeur wordt uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd. De deur is voorzien van een glasopening met gelaagd matglas. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de voorschriften van het Politiekeurmerk en het slot is voorzien van een europa-profielcilinder. In de berging wordt een energiezuil geplaatst waarin een verlichtingsarmatuur, schakelaar en dubbele wandcontactdoos is opgenomen. De berging wordt middels ventilatieroosters in de gevel op natuurlijke wijze geventileerd.

Het platte houten dak van de bergingen bestaat uit een houten balklaag en plaatmateriaal voorzien van een EPDM-rubberen dakbedekking. Balklaag blijft in zicht en is onbehandeld. Dakrand wordt afgewerkt met een stalen afdekkap voorzien van een kunststof kleurcoating (plastisol) in de kleur zwart. De hemelwaterafvoer van de berging wordt uitgevoerd in kunststof en eindigt op circa 100 mm boven het maaiveld en wordt niet aangesloten op de riolering

3.9 Fundering

De woningen worden gefundeerd op betonstroken welke worden aangebracht op vaste grond. Daar waar noodzakelijk wordt de benodigde grondverbetering toegepast. De afmeting van de fundatie alsmede de aanlegdiepte wordt door de constructeur bepaald. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte die per woning toegankelijk wordt gemaakt door middel van een geïsoleerd kruipluik voorzien van stalen matrand. Dit kruipluik bevindt zich achter de voordeur t.p.v. de entree. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden. Er wordt geen drainage toegepast.

3.10 Vloeren

De begane grondvloer van de woning (en de optionele uitbouw en geïsoleerde berging) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeemvloer met de vereiste isolatiewaarde (RC waarde 3,7).

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonnen systeemvloeren (kanaalplaatvloer) die in het werk onderling worden aangestort met beton. Daar waar noodzakelijk worden, t.b.v. de constructieve opvang van de vloeren z.g. stalen raveelijzers en lateien toegepast, deze blijven in het zicht en worden met structuurspuitwerk afgewerkt.

De zogenaamde V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond en kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn. Deze zijn aangebracht om de geringe scheurvorming op te vangen. Het vlak maken van het plafond wordt daarom afgeraden. De geringe scheurvorming zal zich vertonen in de vlakke plafondafwerking. Kiest u zelf na oplevering toch voor het aanbrengen van een vlakke plafondafwerking, dan is de aannemer hiervoor niet verantwoordelijk.

3.11 Wanden

De constructieve binnenmuren zijn dragend en worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wand alsmede de binnenspouwbladen van de woning en de optionele uitbouw worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen. In de kalkzandsteen wanden worden t.p.v. kozijnopeningen de noodzakelijke beton- en of stalen lateien aangebracht. De woningscheidende wand tussen de woningen onderling wordt gedetailleerd conform de voorschriften uit het Bouwbesluit. De aannemer garandeert jegens de verkrijger geen hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling dan krachtens het bepaalde in het bouwbesluit geëist kan worden.

De niet dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte separatiwand. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zal er een geluid-beperkende uitvoering worden toegepast.

De binnenwand van de techniekruimte op zolder wordt uitgevoerd als een geïsoleerde montage wand. Deze wand loopt door tot o.k. dakconstructie, er wordt geen plafond aangebracht, de dakplaat blijft hier in het zicht. De wand wordt aan beide zijdes voorzien van gipsplaten, welke behangklaar worden afgewerkt.

De binnenwanden van de optionele slaapkamer op de zolder wordt uitgevoerd als een geïsoleerde montage wand. Deze wand loopt door tot o.k. dakconstructie, er wordt t.p.v. de slaapkamer en de overloop een plafond aangebracht. De wanden worden aan beide zijdes voorzien van gipsplaten, welke behangklaar worden afgewerkt.

3.12 Daken

Het hellende dak van de woningen bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen met de vereiste isolatiewaarde (RC-waarde 6,3). De daken zijn voorzien van ondersteunende knieschotten. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mogen niet worden verwijderd of aangepast. In de knieschotten worden standaard geen luiken aangebracht. Zowel de dakelementen als de knieschotten zijn aan de binnenzijde voorzien van een onafgewerkte groen/bruine houtspaanderplaat. Dit betekent dat de nietjes waarmee de spaanplaat is bevestigd zichtbaar blijven en ook de smalle naden tussen de individuele spaanplaten zichtbaar blijven. De elementovergangen worden afgewerkt met aftimmerlatjes van dezelfde spaanplaat als de binnenzijde van de kap.

Op het hellende dak worden op de panlatten keramische dakpannen aangebracht.

In de dakvlakken worden diverse doorvoeringen t.b.v. de ventilatie, warmtepomp, etc. aangebracht.

Het platte dak van een optionele uitbouw en geïsoleerde berging wordt uitgevoerd middels geprefabriceerde betonelementen die in het werk worden aangestort met beton. De zogenaamde V-naden van de

betonelementen blijven zichtbaar in het plafond en kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn. De bovenzijde wordt voorzien van isolatie met de vereiste isolatiewaarde (RC-waarde 6,3) en vervolgens een bitumineuze dakbedekking waarop een ballast laag van grind wordt aangebracht. De dakrand wordt afgewerkt met een stalen afdekkap voorzien van een kunststof kleurcoating (plastisol).

Het platte dak van de optionele dakkapel bestaat uit een houten balklaag met daarop isolatiemateriaal (met de vereiste isolatiewaarde) afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Het plafond aan de binnenzijde van de dakkapel wordt voorzien van gipsplaten met ronde kant, deze wordt afgewerkt met structuurspuitwerk, naden blijven hierbij zichtbaar. Langs de dakranden wordt een boeiboord aangebracht van onderhoudsarm plaatmateriaal. De geïsoleerde zijwand van de dakkapel wordt aan de buitenzijde voorzien van onderhoudsarm plaatmateriaal en aan de binnenzijde uitgevoerd met een onafgewerkte groen/bruine houtspaanderplaat beplating. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium afdekkap.

De woningen worden voorzien van zinken maatgoten met kraal welke in een houten gootbetimmering worden aangebracht. De voorzijde van deze gootbetimmering en het geveloverstek wordt voorzien van een multiplex boeiboord en de onderzijden worden voorzien van een multiplex plafond betimmering. De hemelwaterafvoeren van de woningen en optionele uitbouw worden uitgevoerd in ronde zinken afvoerbuizen.

3.13 Gevels

De gevels van de woningen en de optionele geïsoleerde berging c.q. uitbouw zijn uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur (met de vereiste isolatiewaarde RC-waarde 4,7) opgebouwd uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen en een buitenspouwblad (buitengevel) van schoon metselwerk met gevelsteen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een gladgestreken, iets terug liggend voegwerk in de kleur antraciet. Het metselwerk wordt uitgevoerd in wildverband. Boven de gevelkozijnen wordt het metselwerk uitgevoerd als rollaag en daar waar nodig ondersteund d.m.v. een stalen latei.

Het metselwerk van type Helsinki wordt in twee kleurstellingen uitgevoerd. Het onderste gedeelte (het trasraam) wordt als schoonwerk uitgevoerd in een zwarte mangaan handvorm steen. Het overige gedeelte van de gevels wordt als schoonwerk gevelmetselwerk uitgevoerd met een bruin/grijs genuanceerde handvormsteen.

Onder de borstweringskozijnen worden betonnen raamdorpels aangebracht. De overgang tussen de het trasraam en het opgaande gevelmetselwerk wordt uitgevoerd middels een betonnen spekband. T.p.v. de 1^e verdieping wordt eveneens een betonnen spekband aangebracht o.a. als scheiding van de accentvlakken. Onder de peilkozijnen komt een prefab kantplank.

De op tekeningen aangegeven accentvlakken worden uitgevoerd met een verticaal aangebrachte houten gevelbetimmering in een zwarte kleur.

De definitieve steen- en voegkeuze is door de architect bepaald, een monsterpaneel is beschikbaar bij de makelaar of aannemer.

In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht t.b.v. de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave fabrikant / constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig kunststof- en/of lood slabben en folies verwerkt.

3.14 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de woning worden uitgevoerd in hardhout en worden aan de buitenzijde dekkend geschilderd. De ramen worden uitgevoerd als z.g. draai-kiepramen. Daar waar op tekening staat aangegeven worden ramen en beglazing voorzien van horizontale wiener-sprossen. De op tekening aangegeven draaideuren worden uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening, model conform tekening. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur met glasopening en brievenbus met tochtwering, model volgens tekening.

Bij de optionele geïsoleerde berging wordt een hardhouten kozijn aangebracht welke wordt voorzien van dichte hardhouten deur met verticale groeven. Naast deze deur wordt een houten geïsoleerde paneel vulling met verticale groeven aangebracht.

De onderdorpels van de kozijnen die tot peil lopen worden uitgevoerd als zwarte kunststof dorpel.

Alle buitendeuren zijn voorzien van 3-punt sluiting. Sloten van de buitendeuren worden voorzien van een cilinderslot met seriesluiting, zodat deze bedienbaar is met één exclusieve sleutel per woning.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk klasse 2, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, ramen en –deuren van de woning worden voorzien van transparant, hoog rendement, isolerende beglazing (HR++Premium). Veiligheidsbeglazing zal worden toegepast conform NEN 3569. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

Aan de binnenzijde van de woning wordt ter plaatse van de borstwering (is het muurgedeelte onder het kozijn) een vensterbank van kunststeen, kleur wit, aangebracht. Dit met uitzondering van het gevelkozijn in de badkamer, hier wordt het wandtegелwerk doorgezet. Vensterbanken hebben op de begane grond een breedte van ca. 250 mm en t.p.v. de verdiepingen een breedte van ca. 200 mm.

3.15 Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen van de woning worden uitgevoerd als plaatstalen montagekozijnen en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag, kleur wit gelijkend aan RAL 9010. De binnendeuren van de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraat vulling, kleur wit gelijkend aan RAL 9010. Alle binnendeuren, m.u.v. de meterkast, zijn 2.315 mm hoog en 930 mm breed. Alle binnendeuren in de woning worden uitgevoerd zonder glasopening. De binnenkozijnen van de woningen krijgen een bovenlicht voorzien van enkel glas, uitgezonderd het kozijn van de meterkast waar een dicht paneel in het bovenlicht wordt geplaatst. Het binnenkozijn van de technische ruimte krijgt geen bovenlicht.

De binnenkozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. Hierdoor komen de deuren circa 35 mm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na het aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 20 mm noodzakelijk.

De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Het binnendeurkozijn tussen de optionele geïsoleerde berging en de keuken wordt uitgevoerd als een plaatstalen montagekozijn en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag, kleur wit gelijkend aan RAL 9010. Deze binnendeur wordt uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeur met honingraat vulling, kleur wit gelijkend aan RAL 9010 en voorzien van een loopslot. T.p.v. dit kozijn wordt geen bovenlicht aangebracht.

3.16 Trappen en balustraden

De trap van de begane grond naar 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de open zijden van het trapgat worden vurenhouten traphekken geplaatst en aan de muurzijde wordt een houten leuning aangebracht.

De trappen en traphekwerken worden wit gegrond aangebracht en dienen nadien door de verkrijger van verdere afwerking te worden voorzien. De traptreden zijn niet voorzien van antislip strippen. Het verdient de aanbeveling om de traptreden na oplevering te voorzien van bekleding (b.v. tapijt), dit om slijtage van de trap tegen te gaan. Indien u de trap na oplevering niet wenst te bekleden en bijvoorbeeld wilt schilderen, dient u rekening te houden met eventuele oneffenheden en slijtage van de treden.

3.17 Wand- en plafondafwerking

Alle kalkzandsteenwanden van de woning en optionele uitbouw en geïsoleerde berging worden behangklaar opgeleverd, behoudens de meterkast en de betegelde wanden. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden. De behangklare wanden zijn, na voorbehandeling door de verkrijger, geschikt voor verdere afwerking met bijvoorbeeld behang, sauswerk e.d. De mate van de voorbehandeling is afhankelijk van hoe kritisch u zelf bent.



Naden en kripscheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in de woningen ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen. Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/bewegen (de toelaatbare doorbuiging) van de vloer door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (wanden) en de belasting door woongebruik. De hierop geplaatste scheidingswand 'buigt/zakt' mee. Afhankelijk van de vloeroverspanning, de plaats en de lengte van de wand kunnen zich naden/ scheuren aftekenen bij de aansluiting met andere wanden en het plafond.

De wanden van het toilet worden vanaf bovenkant tegelwerk (circa 1.600 mm + vloer) tot onderkant plafond voorzien van wit structuur spuitwerk.

De betonplafonds van de woning en optionele uitbouw en geïsoleerde berging worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van de plafonds (de zogenaamde V-naden) blijven hierbij zichtbaar.

Op de zolderverdieping worden geen plafonds aangebracht, de onderkant van de dakplaat blijft hier zichtbaar.

Het plafond van de optionele slaapkamer, dakkapel en overloop op de 2^e verdieping wordt voorzien van gipsplaten met ronde kant, deze wordt afgewerkt met structuurspuitwerk, naden blijven hierbij zichtbaar

3.18 Vloerafwerking

De vloeren in de woningen en van de optionele uitbouw en geïsoleerde berging worden voorzien van een cementdekvloer. De vloer van de badkamer wordt voorzien van een vloeropstorting t.b.v. het wegwerken van liggende leidingen alsmede het realiseren van voldoende afschot t.p.v. de douchehoek. In de dekvloeren lopen diverse water-, c.v.- en elektraleidingen. Het is daarom niet raadzaam om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkere, etc.

De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking (b.v. vloertegels, grindvloer, etc.) wordt toegepast zijn eventueel aanvullende voorzieningen als wapening, egalisatie, etc. benodigd om de kans op kripscheuren te verkleinen voor rekening van de verkrijger. De aannemer is niet verantwoordelijk voor scheurvorming in deze door de koper aangebrachte gehechte vloerafwerking.

De begane grondvloer en 1^e verdiepingvloer wordt standaard voorzien van vloerverwarming. Overleg met uw leverancier welke afwerking hiervoor geschikt is en of er aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. Achter de knieschotten op de 2^e verdieping wordt geen afwerkvloer aangebracht.

3.19 Schilderwerk

De houten buitenkozijnen, -deuren en -ramen en buitenbetimmeringen worden aan de buitenzijde dekkend geschilderd. De aannemer kan er voor kiezen om dit zowel fabrieksmatig of op de bouwplaats uit te voeren. Alle buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in de kleurstelling conform kleurenschema*. Bij oplevering tijdens de winterperiode wordt het eventuele buitenschilderwerk later uitgevoerd. Wij verzoeken u dan ook om tot die tijd de bereikbaarheid van de nog af te werken onderdelen te waarborgen en betreffende tuindelen niet te beplanten of te verharden.

De binnenzijde van de buitenkozijnen, deuren en ramen alsmede de trappen en overige binnenbetimmeringen worden opgeleverd met grondlagen en dienen door de koper na oplevering te worden voorzien van de benodigde aflaklagen. De kleurstelling van de binnenzijde van de buitenkozijnen, deuren en ramen is gelijk aan de kleurstelling van de buitenzijde.

De plaatstalen montagekozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt.

Er worden géén schilderwerken uitgevoerd aan in het zichtblijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

*Algemeen gesteld vereisen donkere kleuren meer onderhoud dan lichte kleuren. Dit alles natuurlijk afhankelijk van diverse zaken zoals ligging van het object en de expositieomstandigheden. Voor het project Helsinki is gekozen om de gevelkozijnen, ramen en deuren te schilderen in de kleur RAL 7043. Voor het onderhoud van het schilderwerk zijn drie verschillende klassen van toepassing. De kleur RAL 7043 valt onder de onderhoudsklasse 2.

3.20 Binnentimmerwerk

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Deze aftimmeringen zijn wit gegrond. Er worden geen vloerplinten in de woning aangebracht.

3.21 Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De vloer van de badkamer wordt ter plaatste van de doucheopstelling onder afschot aangebracht. De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. De wanden van het toilet worden betegeld tot circa 1.600mm + vloer. T.p.v. het wandcloset op de begane grond en 1^e verdieping wordt een plateau aangebracht op circa 1.200mm + vloer.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. De uitwendige hoeken worden voorzien van pvc-tegelstrippen. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met grijze voegmortel. Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. T.p.v. de keuken worden geen wandtegels aangebracht.

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 200x400 mm en liggend verwerkt. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 18,15 p/m² incl. btw.

De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 600x600 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 33,28 p/m² incl. btw.

Voor de woningen Helsinki is voor de samenwerking met Raab Karcher Bouwmaterialen uit Vriezenveen gekozen. Samen met Raab Karcher is binnen de genoemde verrekenposten een tegelpakket samengesteld. Zie hiervoor verder de 'Raab Karcher Sanitair visualisatie' welke als bijlage is opgenomen in deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt tevens de mogelijkheid geboden om bij Raab Karcher in de showroom de keuze van het tegelwerk naar eigen inzicht te wijzigen. Raab Karcher zal hiervoor dan een offerte aanbieden. De koper wordt hierover nader geïnformeerd door de kopersbegeleider van de aannemer.

3.22 Sanitair

De toiletruimte en de badkamer wordt standaard voorzien van luxe sanitair. Voor de woningen Helsinki is samen met Raab Karcher Bouwmaterialen een modern sanitair pakket samengesteld, waarbij er o.a. gekozen is voor Villeroy & Boch sanitair en een draingoot. Zie voor een exacte omschrijving de 'Raab Karcher Sanitair visualisatie' welke als bijlage is opgenomen in deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving.

Het afgebeelde sanitair is te bezichtigen in de showroom van Raab Karcher Bouwmaterialen te Vriezenveen. Voor de aankoop van het sanitair inclusief design radiator is een verrekenpost opgenomen van € 2.410,- incl. btw.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden om bij Raab Karcher in Vriezenveen in de showroom de keuze van het sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. Raab Karcher hiervoor dan een offerte aanbieden. De koper wordt hierover nader geïnformeerd door de kopersbegeleider van de aannemer.

3.23 Keuken

In de koopsom is standaard een complete projectkeuken inbegrepen. Deze keuken is samen met Raab Karcher specifiek voor dit project samengesteld. Zie voor een exacte omschrijving de Raab Karcher keuken brochure, welke als bijlage is opgenomen in deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving.

De keuken wordt als hoek opstelling gemonteerd en is voorzien van onderstaande inbouwapparatuur van het merk Etna:

- Inductiekookplaat;
- Inbouw multifunctionele oven met magnetronfunctie;
- Schouwwasemkap met recirculatie;
- Inbouw koelkast;
- Volledig geïntegreerde vaatwasmachine;
- Eénhendelmengkraan;
- RVS inlegspoelbak.

Deze keuken wordt geleverd en gemonteerd via Raab Karcher Bouwmaterialen uit Vriezenveen. In de showroom van Raab Karcher in Vriezenveen is deze keuken te bezichtigen en kan door de koper uit diverse kleurstellingen gekozen worden, zodat de keuken geheel naar persoonlijke smaak kan worden afgestemd.

Tevens is het mogelijk om bij Raab Karcher te kiezen voor een afwijkende keukenopstelling. De projectkeuken vertegenwoordigd een bedrag van € 5.929,- incl. btw en montage en wordt verrekend met de door u gekozen alternatieve opstelling.

Indien u kiest voor de projectkeuken of een alternatieve keuken via Witzand, wordt deze voor oplevering geplaatst.

Indien geen gebruik wordt gemaakt van de projectkeuken en ook geen alternatieve keuken wordt uitgezocht bij Raab Karcher ontvangt de koper een contante vergoeding van € 3.750,- incl. btw en montage. De installaties (water, elektra en riolering) worden vervolgens aangebracht op een standaard plaats op basis van de projectkeuken. Water en riolering wordt hierbij afgedopt opgeleverd. U kunt vervolgens na oplevering zelf voor de montage van de keuken zorgdragen.

In de afwerkstaat van het installatiewerk staat omschreven welke basisaansluitpunten t.b.v. de projectkeuken zijn opgenomen. Indien u via Raab Karcher een alternatieve keuken uitzoekt kan uitbreiding hierop noodzakelijk zijn. Uw verkoopbegeleider zal u hierover nader informeren.

Indien u elders een keuken koopt is het ook mogelijk om de installaties af te stemmen op deze door u uitgezochte keuken. Hiertoe levert u een keuken tekening, met gemaatvoerde installatievoorzieningen, aan bij de verkoopbegeleider en deze zal in een offerte de voorgestelde wijzingen / aanvullingen t.o.v. de basis installatie aanbieden.

3.24 Installaties algemeen

De installaties worden uitgewerkt aan de hand van wettelijke normeringen. De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren verwerkt. In de technische ruimte zijn de diverse kanalen en leidingen t.b.v. de warmtepomp en ventilatie zichtbaar aanwezig.

3.25 Installatievoorzieningen

De aantallen, globale positie en functies van installatieonderdelen zijn op de verkooptekeningen van de woningen indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

3.26 Gasinstallatie

Er wordt geen gasaansluiting aangebracht in de woningen.

3.27 Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken
- de aansluiting t.b.v. de vaatwasser in de keuken
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte
- de spoelinrichting van het toilet in de badkamer
- de koudwaterkraan van het fontein in de toiletruimte
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wasmachineaansluiting op de 2^e verdieping
- de warmtepomp op de 2^e verdieping

Vanaf de warmtepomp wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

3.28 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en bestaat onder andere uit:

- afvoerleiding gootsteen en vaatwasser keuken
- afvoerleiding wandclosets
- afvoerleiding fontein
- afvoerleiding wastafel
- afvoerleiding douche
- afvoerleiding wasmachine
- afvoerleiding warmtepomp

De binnenriolering wordt aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en onstoppingsmogelijkheden.

3.29 Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN 1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. Wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimten in de regel op circa 300 mm vanaf de vloer; tenzij gecombineerd met een schakelaar dan bevindt deze zich op circa 1.050 mm boven vloerpeil.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als volledige inbouw, in wit (gelijkend aan RAL 9010) kunststof. De plaats van de diverse aansluitpunten, lichtschakelaars en wandcontactdozen is schematisch aangegeven op de verkooptekeningen. Leidingen worden in de basis in de wand weggewerkt. In de berging zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd. Op de 2^e verdieping in de techniekruimte zal het installatiewerk gedeeltelijk als opbouw worden uitgevoerd. Op de voorgevel van de woning zal t.p.v. de entree een buitenlichtpunt (exclusief armatuur) worden aangebracht.

In de z.g. 'Afwerkstaat Installatiewerk' welke te vinden is achterin deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving, staat per vertrek omschreven welke voorzieningen er worden aangebracht.

3.30 Zonne-energie

Op de dakvlakken van de woningen worden zonnepanelen aangebracht die samen met de op zolder geplaatste omvormer zonne-energie omzetten in elektriciteit. Deze opgewekte elektriciteit draagt bij aan de elektriciteitslevering binnen uw woning. Het aantal zonnepanelen per woning is terug te zien op de verkoopcontracttekeningen. De exacte situering, positionering en aantal zonnepanelen zal door de installateur definitief worden bepaald en kan per woning onderling verschillen, deze worden o.a. bepaald aan de hand van de onderliggende BENG-berekening.

3.31 Mediavoorzieningen

De woning wordt voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data, TV en telefoon en worden aangebracht op een hoogte van ca. 300mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven. Iedere loze leiding wordt vanaf de meterkast naar de aangegeven posities aangebracht.

3.32 Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

3.33 Wasmachine en wasdroger

Er bevinden zich in de techniekruimte op de 2^e verdieping twee enkele wandcontactdozen op aparte groepen ten behoeve van de wasmachine en wasdroger. Voor de aansluiting van de wasmachine wordt een tapkraan aangebracht met waterkeerklep, beluchter en slangwartel en kunststofsifon met afvoerbuys. Voor de droger wordt niet voorzien in een dakdoorvoer, het toepassen van een condens droger is de oplossing.

3.34 Belinstallatie

Naast de entreedeur van de woning is aan de buitenzijde een beldrukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal.

3.35 Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een individueel WTW-ventilatie systeem. De aan- en afvoer van de lucht in de woning vindt mechanisch plaats. Uw woning heeft geen ventilatieroosters in de kozijnen, wel kunnen diverse ramen open.

De ventilatie-installatie unit met warmteterugwinning (WTW) wordt geplaatst in de techniekruimte op de zolder. De aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van ventilatielucht vindt plaats op dakniveau.

Bij de warmteterugwinning worden de luchtstromen niet met elkaar vermengd, de vervuilde lucht gaat rechtstreeks naar buiten en de warmte blijft binnen doordat de “warme” afvoerlucht de schone “koude” buitenlucht verwarmt. De aan- en afvoer van de ventilatielucht in de woning gebeurt door inblaas- en afvoerroosters in verschillende ruimtes via het warmte terugwinsysteem.

Er zijn afzuigpunten opgenomen voor de afzuiging van de keuken, de badkamer, het toilet en de opstelplaats van de wasmachine / techniekruimte. De toevoer van lucht geschiedt via toevoerpunten in de slaapkamers, keuken en woonkamer (alle verblijfsruimten).

De bediening van de balansventilatie wordt in de woonkamer en de hoofdslaapslaapkamer (ruimte 1.2) geregeld middels een CO2 ruimtesensor. In de badkamer middels een RF 3-standen schakelaar. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in plaatstalen of kunststof buizen, waar mogelijk opgenomen in de betonvloer. De op tekening aangegeven aantallen, afmeting en posities voor de afzuig- en inblaasopeningen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van de door de installateur te maken berekeningen.

Leidingwerk t.p.v. de ventilatie unit en de aansluiting op de dakdoorvoer wordt ‘in het zicht’ gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt

De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte-afzuiging voor de woonkamer/keuken. Hier kan geen afzuigkap met motor op aangesloten worden. Deze bevinden zich dan ook niet recht boven de opstelplaats van het kooktoestel. Het toepassen van de afzuigkap met motor zal de mechanische ventilatie installatie ontregelen en is niet mogelijk. In de projectkeuken die bij de woning hoort is daarom een afzuigkap met recirculatie toegepast.

De ventilatie van de buitenberging wordt op natuurlijk wijze geregeld via roosters in de gevels.

3.36 Centrale verwarmingsinstallatie + warmtapwater

De woning wordt gasloos en dus zonder traditionele cv-ketel gerealiseerd. Voor de vloerverwarming en het leveren van warm tapwater wordt een lucht/water combi-warmtepomp geïnstalleerd in de technische ruimte op de zolderverdieping. De toe te passen warmtepomp is een z.g. all-in-one systeem en heeft daardoor geen separate buitenunit nodig. De kanalen die nodig zijn voor de buitenlucht worden aangesloten op de bijhorende dakdoorvoeren, deze komen uit in de schoorsteenkap welke op het dakvlak van de voorgevel wordt gemonteerd. Voor het tapwater wordt er in de techniekruimte een voorraadvat van 200 Liter geplaatst.

De woning kan middels het vloerverwarmingssysteem ook ‘comfort gekoeld’ worden. Comfortkoeling betekent een paar graden koeler dan de omgevingstemperatuur van de woning.

De temperatuur regeling van de vloerverwarming op de begane grond vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer/keuken. De regeling van de slaapkamers vindt plaats via ruimtethermostaten. De opstelling van warmtepomp vindt plaats in de techniekruimte op de 2^e verdieping. Het benodigde leidingwerk in de techniekruimte zal niet nader worden afgewerkt en blijft ‘in het zicht’.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven overeenkomstig de ISSO publicatie 51 ‘Warmteverliesberekening voor woningen en gebouwen’.

Woonkamer:	22° C	Vloerverwarming
Keuken:	22° C	Vloerverwarming
Slaapkamers:	22° C	Vloerverwarming
Badkamer:	22° C	Vloerverwarming en elektrische design radiator
Toilet:	onverwarmd	Geen voorzieningen
Hal / overloop:	18° C	Vloerverwarming
Zolder:	onverwarmd	Geen voorzieningen



Technische ruimte:

onverwarmd

Geen voorzieningen

Voor de vloerverwarming op de begane grond wordt onder de trap een verdeler geplaatst, voor de vloerverwarming op de verdieping wordt in de techniekruimte op de zolder de verdeler geplaatst. Deze verdelers worden niet voorzien van een omkasting.

Er wordt geen vloerverwarming gelegd ter plaatse van de douchehoek en de basis opstelling van de keuken.

Opmerking: de vloeren worden ter plaatse van de kunststof distributieleidingen verwarmd. De verkrijger dient bij de keuze van de vloerbedekking en/of parketvloer hiermee rekening te houden.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, linoleum en tapijt) onder voorwaarden uitstekend mogelijk. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

Om de temperatuur van 22° C in de badkamer te kunnen garanderen wordt aanvullend op de vloerverwarming een elektrische designradiator aangebracht. Deze is voorzien van een aan/uit knop.

De ISDE subsidie op de energiemaatregelen is reeds verwerkt in de VON-prijs van de woning.

Opmerking: de gekozen warmwatervoorziening past in het energiezuinige concept van de woning en is beperkt geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten. Een warmtepomp heeft enige tijd nodig om het voorraadvat opnieuw met warm water te vullen. Indien er gekozen wordt voor uitbreiding van het buffervat naar 240 of 270 Liter heeft dat consequenties voor de BENG-berekening en daarmee de energierekening van uw woning. Uw kopersbegeleider kan u hierover nader informeren.

3.37 Zonwering

Indien u zonwering op de gevel wenst aan te brengen of te laten aanbrengen dient u door een deskundige te laten beoordelen of de gevel waarop de zonwering zou worden aangebracht sterk genoeg en geschikt is voor de gekozen zonwering.

3.38 Opleveren en schoonmaken

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd. De kavel wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

4.1 Afwerkstaat installatiewerk type Helsinki (basis woning)

Vertrek	Nr.	Uitrusting
Hal / Entree	0.1	1 plafond lichtpunt met schakelaar 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar op 1.050+ 1 beldrukker naast de voordeur t.b.v. belinstallatie 1 belinstallatie 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op de overloop 1^e verdieping 1 rookmelder 1 buitenlichtpunt met schakelaar t.b.v. buitenverlichting. Op de gevel nabij de voordeur - vloerverwarming
Meterkast	0.2	- groepenkast met diverse groepen - aparte groep voor vaatwasser, wasmachine, wasdroger, combi-magnetron en elektrisch koken
Toilet	0.3	1 plafond lichtpunt met schakelaar - afvoerpunt WTW-ventilatie - aansluitpunt voor koud water fontein - aansluitpunt water t.b.v. toilet
Trapkast	0.4	- verdeler vloerverwarming t.b.v. begane grond 1 enkele wandcontactdoos op 300+ t.b.v. de verdeler vloerverwarming 1 wandlichtpunt met bewegingsmelder

		▪ vloerverwarming
Woonkamer	0.5	▪ 2 plafond lichtpunten met schakelaars op 1.050+ ▪ 3 dubbele wandcontactdozen op 300+ ▪ 1 loze leiding t.b.v. media op 300+ ▪ 1 loze leiding t.b.v. telefoon op 300+ ▪ 1 kamer thermostaat ▪ CO-2 bediening WTW-ventilatie ▪ inblaaspunt WTW-ventilatie ▪ vloerverwarming
Keuken	0.6	▪ 1 plafond lichtpunt met schakelaar op 1.050+ ▪ 2 dubbele wandcontactdozen boven werkblad keuken ▪ 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. inductie kookplaat ▪ 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap ▪ 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast ▪ 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-magnetron ▪ 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser ▪ 1 dubbele wandcontactdoos op 300+ ▪ afvoerpunt WTW-ventilatie ▪ inblaaspunt WTW-ventilatie ▪ 1 aansluitpunt voor warm- en koud water ▪ 1 aansluitpunt koud water t.b.v. vaatwasser ▪ vloerverwarming
Buiten berging	0.7	▪ Energiezuil, bestaande uit verlichtingsarmatuur, schakelaar en dubbele wandcontactdoos
Overloop	1.1	▪ 1 plafond lichtpunt met wisselschakelaar op 1.050+ ▪ 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar op 1.050+ ▪ 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder ▪ 1 rookmelder ▪ vloerverwarming
Slaapkamer 1	1.2	▪ 1 plafond lichtpunt met schakelaar op 1.050+ ▪ 2 dubbele wandcontactdozen op 300+ ▪ 1 onbedrade media-aansluiting ▪ inblaaspunt WTW-ventilatie ▪ vloerverwarming ▪ ruimtethermostaat ▪ CO-2 bediening WTW-Installatie
Slaapkamer 2	1.3	▪ 1 plafond lichtpunt met schakelaar op 1.050+ ▪ 2 dubbele wandcontactdozen op 300+ ▪ inblaaspunt WTW-ventilatie ▪ vloerverwarming ▪ ruimtethermostaat
Badkamer	1.4	▪ 1 plafond lichtpunt met schakelaar op 1.050+ ▪ 1 wandlichtpunt boven de wastafel met schakelaar op 1.050+ ▪ afvoerpunt WTW-ventilatie ▪ 1 enkele wandcontactdoos op 1.050+ ▪ 1 aansluitpunt t.b.v. elektrische design radiator ▪ 1 aansluitpunt water t.b.v. toilet ▪ aansluiting warm- en koud water t.b.v. wastafel en douchmengkraan ▪ vloerverwarming ▪ elektrische design radiator ▪ douchegoot ▪ RF 3-standen schakelaar WTW-ventilatiesysteem
Zolder	2.1	▪ 1 lichtpunt met wisselschakelaar op 1.050+ ▪ 1 enkele wandcontactdoos naast de wisselschakelaar op 1.050+ ▪ 1 dubbele wandcontactdoos op 300+ ▪ 1 rookmelder

Techniekruimte	2.2	1 plafond lichtpunt met schakelaar op 1.050+ (opbouw) 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar op 1.050+ (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. warmtepomp (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de WTW-ventilatie opstelling (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de omvormer (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra, water, riool) t.b.v. de wasmachine (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de wasdroger (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de verdeler vloerverwarming (opbouw) - verdeler vloerverwarming t.b.v. 1^e verdieping - afvoerpunt WTW-ventilatie
----------------	-----	--

Optie 1: Uitbouw 1.800 mm

Woonkamer	0.5	Geen wijzingen t.o.v. de basis woning
-----------	-----	---

Optie 2: Uitbouw 1.800 mm + geïsoleerde berging

Woonkamer	0.5	Geen wijzingen t.o.v. de basis woning
Berging	0.7	1 plafond lichtpunt met wisselschakelaar op 1.050+ 1 dubbele wandcontactdoos op 1.050+ - natuurlijke ventilatie middels dakdoorvoer en rooster in deur - vloerverwarming

Optie 3: Slaapkamer op 2^e verdieping en dakkapel

Overloop	2.1	1 lichtpunt met wisselschakelaar op 1.050+ 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar op 1.050+ 1 rookmelder
Techniek / berging	2.2	1 plafond lichtpunt met schakelaar op 1.050+ (opbouw) 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar op 1.050+ (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. warmtepomp (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de WTW-ventilatie opstelling (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de omvormer (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra, water, riool) t.b.v. de wasmachine (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de wasdroger (opbouw) 1 aansluitpunt (elektra) t.b.v. de verdeler vloerverwarming (opbouw) - verdeler vloerverwarming t.b.v. 1^e verdieping
Slaapkamer	2.3	1 plafond lichtpunt met schakelaar op 1.050+ 2 dubbele wandcontactdozen op 300+ - inblaaspunt WTW-ventilatie - vloerverwarming - ruimtethermostaat

4.2 Afwerking per vertrek

Vertrek	Nr.	Afwerkniveau		
		Vloer	Wanden	Plafonds
Hal / Entree	0.1	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Meterkast	0.2	meterkast vloerplaat	houten beplating	n.v.t.
Toilet	0.3	vloertegels	wandtegels tot ca. 1.600+ vloer, daarboven structuurspuitwerk	structuurspuitwerk
Trapkast	0.4	dekvloer	behangklaar	o.k. trap in het zicht, onafgewerkt
Woonkamer	0.5	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Keuken	0.6	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Buitenberging	0.7	betontegels	houten delen, onafgewerkt	balklaag in het zicht
Overloop	1.1	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Slaapkamer 1	1.2	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Slaapkamer 2	1.3	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Badkamer	1.4	vloertegels	wandtegels tot aan plafond	structuurspuitwerk
Zolder	2.1	dekvloer	behangklaar en onafgewerkte groen/bruine spaanderplaat t.p.v. de knieschotten	onafgewerkte groen/bruine spaanderplaat
Techniek ruimte	2.2	dekvloer	behangklaar en onafgewerkte groen/bruine spaanderplaat t.p.v. de knieschotten	onafgewerkte groen/bruine spaanderplaat
Geïsoleerde berging*	0.7	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Overloop*	2.1	dekvloer	behangklaar	gipsplaatplafond met structuurspuitwerk
Slaapkamer*	2.3	dekvloer	behangklaar en onafgewerkte groen/bruine spaanderplaat t.p.v. de knieschotten	gipsplaatplafond met structuurspuitwerk en onafgewerkte groen/bruine spaanderplaat

*= Optioneel

5.1 Kleur- en materiaalstaat buitenafwerking (*=optioneel)

Onderdeel	Materiaal, uitvoering	Kleur
Metselwerk gevels trasraam	Baksteen, wildverband	Zwart mangaan
Metselwerk gevels opgaand werk	Baksteen, wildverband	Bruin-Grijs genuanceerd.
Gevelbetimmering	Hout	Zwart
Lateien	Staal	Thermisch verzinkt, naturel
Voegwerk	Cement	Antraciet
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Vloer berging	Betontegels	Naturel / grijs
Gevelkozijnen	Hardhout	Grijs, Ral 7043
Voordeur	Hardhout	Grijs, Ral 7002
Overige buitendeuren	Hardhout	Grijs, Ral 7043
Ramen	Hardhout	Grijs, Ral 7043
Dakoverstekken / gootoverstekken	Multiplex	Wit, Ral 9010
Boeiiboord en onderkant gootconstructie	Multiplex	Wit, Ral 9010
Raamdorpels / spekbanden	Beton	Naturel / grijs
Dakgoten	Zink	Naturel / grijs
Dakkap geïsoleerde berging* en uitbouw*	Foliestaalplaat met kunststof coating	Grijs, Ral 7016

Dakkap berging	Foliestaalplaat met kunststof coating	Zwart
Bekleding zijwangen dakkapel*	Rockpanel	Donkergrijs / antraciet
Bekleding boei dakkapel*	Rockpanel	Wit
Hemelwaterafvoeren woning	Zink	Naturel / grijs
Hemelwaterafvoer berging	Kunststof	Grijs
Dakbedekking buitenberging	EPDM	Zwart
Dakbedekking platte daken berging* en uitbouw*	Bitumen / grind	Zwart / naturel
Gevels buitenberging	Xylovast bekleding	Zwart
Stalen paneelhekwerken / erfafscheiding	Staal	Zwart, Ral 9005

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast. Ook is het toegestaan in verband met levertijden andere –gelijkwaardige– gevelstenen toe te passen. De aannemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

6. BOUWKUNDIG WOORDENBOEK

6.1 Bouwkundig woordenboek

Afschot

Schuin verloop van vloeren, daken, leidingen, goten e.d. om water snel af te kunnen voeren.

Armatuur

Een armatuur is een draagconstructie voor één of meerdere lichtbronnen. Een armatuur bevat een fitting met een lichtbron. Armaturen kunnen aan de muur of aan het plafond bevestigd worden.

Bitumineuze dakbedekking

Ook wel dakleer genoemd wat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

Behangklaar

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden. De behangklare wanden zijn, na voorbehandeling door de verkrijger, geschikt voor verdere afwerking met bijvoorbeeld behang, sauswerk e.d. De mate van de voorbehandeling is afhankelijk van hoe kritisch u zelf bent.

BENG

De Beng (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energie prestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig de woning is.

Boeidelen

De opstaande afwerking van een dakrand of dakgoot.

Borstwering

De borstwering is het stukje muur onder een raamkozijn.

Bovenlicht binnendeurkozijn

Glasvlak of paneel boven een binnendeur.

Cementdekvloer

Een afwerklaag van zand en cement op de constructievloer (met daarin installatieleidingen), waarop na oplevering de vloerafwerking (vloerbedekking, parket, pvc, etc.) wordt aangebracht.

Dakdoorvoer

Waterdichte passende plaat met pijp in de dakbedekking of pannendak voor de ventilatie-, beluchting- en warmtepompkanalen.

Dilatatievoeg

Een uitzet- of dilatatievoeg is een voeg tussen twee constructiedelen die de uitzetting en krimp van beide delen, ook wel werking genoemd, opvangt. Zo wordt voorkomen dat er bij zettingen of grote

temperatuurwisseling scheuren ontstaan. De afstand die tussen twee dilatatievoegen moet worden aangehouden is afhankelijk van de oriëntatie van het bouwdeel en de toegepaste materialen.

Dorpel

Bij kozijnen en raamwerken wordt de bovenkant en de onderkant van de omranding dorpel genoemd. De bovenste heet bovendorpel en de onderste de onderdorpel of gewoon dorpel. Een tussendorpel wordt ook wel een half genoemd.

Hang- en sluitwerk

Scharnieren, deurkrukken, raamsluitingen enz. en andere draaimiddelen voor ramen en/of deuren.

Hedera

Groenblijvende plant met kruipende of klimmende eigenschappen uit de klimopfamilie.

Hemelwaterafvoer

Veel gebruikte term voor regenpijp.

Isolatieglas

Dubbele of driedubbele beglazing.

Kanaalplaatvloer

Een kanaalplaatvloer bestaat uit vlakke, rechthoekige elementen die gemaakt zijn van voorgespannen prefab beton. In deze platen zijn holle kanalen aangebracht. Deze kanalen maken de platen lichter zonder dat ze veel van hun sterkte verliezen. Omdat kanaalplaatvloeren relatief licht zijn, worden ze veel toegepast in de woningbouw en utiliteitsbouw. Ze zijn ideaal als verdiepingsvloer. Ook kunnen ze als begane grondvloer gebruikt worden, mits ze aan de onderzijde voorzien zijn van isolatiemateriaal.

Knieschot

Een knieschot is een wandje dat bij hellende daken wordt aangebracht zodat de scherpe punt tussen de vloer en het dak niet meer zichtbaar is. Een knieschot heeft ook een constructieve functie.

Kruipruimte

Een kruipruimte is een lage ruimte (<500mm hoog) onder de begane grondvloer, bedoeld voor ventilatie en (het leggen/repareren/wijzigingen van) leidingen.

Latei

Een latei of draagbalk is een draagconstructie die als functie heeft om belastingen boven wanddoorbrekingen over te brengen op de gedeelten van de wand naast deze wanddoorbrekingen. Wanddoorbrekingen zijn bijvoorbeeld een raam of deur.

Maaiveld

De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning. Het maaiveld (afgekort MV) is een aanduiding voor de hoogte van het grondoppervlak. Maaiveldhoogte wordt vaak opgegeven ten opzichte van een nationaal nul-niveau. In Nederland is dat het NAP. De aanduiding wordt in de bouwwereld vaak als referentiepunt gebruikt voor het aanduiden van de hoogte van vloeren e.d. in gebouwen. De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer heet dan peil (afgekort P).

Ontstoppingsstuk

Een afsluitbaar deel van de riolering dat dient om eventuele verstoppingen te kunnen verhelpen.

Open stootvoeg

Een open stootvoeg is een verticale open ruimte tussen twee metselstenen in metselwerk, gemaakt door een voeg tussen de bakstenen open te laten. Open stootvoegen worden gebruikt om de achterliggende spouw te ventileren of om water eruit af te voeren.

Opdekdeuren

Opdekdeuren vallen deels over het kozijn heen (in tegenstelling tot stompe deuren, die vallen in het kozijn).

Raamdorpel

Een raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft er af te lopen. Vuil dat met het water mee komt loopt hierdoor ook niet direct langs de gevel.



Rc-waarde

Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas o.i.d.). De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaal laag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken.

Rollaag

Een rollaag is een rij van op hun kant gemetselde gevelstenen, meestal een halve steen hoog, soms één steen hoog.

Sonderingen

Het bepalen van het draagvermogen van de grond door een staaf met kegelvormige punt in de grond te drukken en daarbij de mechanische weerstand van de grond te meten.

Spekband

Een spekband is in de bouwsteenkunst een horizontale versiering in een gevel. Vaak is het een doorlopende lichtgekleurde horizontale strook van beton of natuursteen, aangebracht tussen de normale lagen baksteen. Een spekband wordt meestal gebruikt om voor wat meer afwisseling of levendigheid te zorgen in een gevel.

Thermisch verzinken

Thermisch verzinken is een materiaalkundig proces wat ertoe moet leiden dat staal beschermd wordt tegen corrosie. Het verzinken zorgt voor een beschermende laag die het metaal tegen corrosie beschermt.

Trasraam

Een trasraam is het gedeelte van een gemetselde muur van gewoonlijk 5 à 6 lagen boven het maaiveld.

Wiener-sprossen

Wiener Sprossen, is isolerend dubbel glas, waarbij in de ruimte tussen de twee glasbladen, ook wel spouw genoemd, metalen afstandhouders zijn aangebracht, met aan de buiten- en binnenzijde houten roeden/glaslatten.

WTW-balansventilatie

Mechanische balansventilatie voert vervuilde en vochtige lucht in huis af en voert daarnaast schone buitenlucht toe. Dat gebeurt via de afzuig- en inblaasventielen in de badkamer, slaapkamers, woonkamer, keuken en techniekruimte.

7. SLOTBEPALINGEN**7.1 Voorbehoud wijzigingen**

Deze 'Algemene Informatie en Technische Omschrijving', inclusief de opgenomen verkooptekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt en maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of belanghebbenden/betrokken partijen en/of nutsbedrijven, ook na ondertekening van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

Het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Daarbij streeft de aannemer naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning.

Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Relevante wijzigingen in afwijkingen op de verkoopdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een erratum of als zodanig aangemerkte nieuwsbrief welke deel uit zal maken van de contractstukken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen en zullen derhalve geen aanleiding geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomsten.



7.2 Voorbehoud inrichting omgeving

De woonomgeving buiten de perceelgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, cai-kasten, aangegeven bebouwing, e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de aannemer / ontwikkelaar niet verantwoordelijk. Voor de actuele, alsmede toekomstige planologische situatie rondom het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

7.3 Voorbehoud verkoopbrochure

De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. De tekeningen in de brochure zijn hetzij op schaal getekend of in verhouding en niet geschikt om maatvoering van te meten. De illustraties in de verkoopbrochure zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De afbeeldingen in de brochure dienen alleen ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw en/of de mogelijkheden voor de inrichting van de woning na oplevering. Aan deze tekeningen en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

7.4 Voorbehoud tekeningen

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

De tekeningen zijn hetzij op schaal getekend of in verhouding. In de praktijk komt het voor dat kopers van de verkooptekeningen maten gaan opnemen om bepaalde zaken vroegtijdig te bestellen die zij zelf of derden na de oplevering van hun woning willen aanbrengen (denkt u aan b.v. keukenuitrusting, kastenwand, raamdecoratie, etc.) Wij raden u met klem af om van voornoemde tekeningen maatvoeringen af te halen. De aannemer is niet aansprakelijk voor de gevolgen wanneer u toch besluit op basis van afmetingen uit de verkooptekeningen bestellingen of aannames te doen. U kunt het beste de maten inmeten op de bouwplaats in uw eigen woning, zo voorkomt u de meeste kans op meetfouten.

De eventueel op de tekening aangegeven woninginventaris dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is voor zover niet duidelijk in de omschrijving genoemd niet in de koopsom inbegrepen.

De op verkooptekeningen aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters, ventilatieventielen, zonnepanelen, radiatoren en dergelijke zijn indicatief gemaatvoerd en kunnen in verband met nadere technische uitwerking door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij anders omschreven, geen armaturen geleverd.

7.5 Ten slotte

Wij attenderen u erop tenslotte dat:

- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenwisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. Houd er rekening mee dat droging altijd leidt tot krimp (en dus scheurvorming) van toegepaste bouwmaterialen. Ook kan er soms enige verkleuring van het spuitwerk ontstaan. Het is aan te bevelen om de eerste periode na de oplevering overmatig te ventileren en, afhankelijk van het seizoen, gelijkmatig te stoken. Zet overdag en 's nachts de mechanische ventilatie in de hoogste stand en de verwarming op 18 à 20 C.
- aangezien er in de woning na de oplevering nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog 'werkt' is de kans groot dat volledig afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleisters en gesausde wanden op korte termijn zullen gaan scheuren, daarom raden we u aan de wanden te behangen. Kiest u toch voor een harde wandafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor enige scheurvorming.
- door de toepassing van vloerverwarming, moet u ermee rekening houden dat er gelijkmatig verwarmd wordt. Stel daarom slechts een beperkte temperatuurverlaging in voor de nacht en bij afwezigheid. Als



de massa van uw woning te veel afkoelt, duurt het langer voordat de woning weer op temperatuur is. Gelijkmatische verwarming is in ieder geval goed voor een lagere energienota.

- het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventueel (plaatselijk) benodigde zonwerende beglazing, geluidwerende beglazing of veiligheidsbeglazing en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- het mogelijk is dat er kleur- c.q. tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van o.a. materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers. Onder de kleur wit wordt in deze technische omschrijving verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.
- het mogelijk is dat er o.a. door het werken onder wisselende weersomstandigheden en toepassen van natuurlijke materialen geringe kleur- c.q. tintverschillen ontstaan in het voegwerk van de gevels.
- Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'uitbloei' ontstaat op het metselwerk.
- beglazing moet frequent schoongemaakt worden om eventuele schade (etsing) door uitredende stoffen uit de gevelstenen en/of beton oppervlakken te voorkomen.
- alle vermelde materialen dienen te worden gelezen in combinatie met de toevoeging 'of gelijkwaardig'.
- door wisselende weersomstandigheden en de hiermee samenhangende luchtvochtigheid bestaat de mogelijkheid dat houten trappen kraken. Hout is een natuurproduct en reageert op wisselende omstandigheden, het z.g. 'werken' van het hout. Het kraken van de trap heeft echter geeft constructieve consequenties en kan veilig belopen worden.
- pas op met het gedeeltelijk afplakken (bijvoorbeeld met krantenpapier) van ruiten om inkijk tegen te gaan tijdens de werkzaamheden na oplevering. Daardoor kunnen er bij zonbelasting in de ruit grote temperatuurverschillen ontstaan, met als risico een thermische breuk in het glas.
- geen plakfolie aanbrengen op het glas: Het gevaar is dat op het gedeelte waar de folie zit, de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt, dan in de omgeving. Daardoor ontstaat spanning in het glas en kan de afdichting lek raken of de ruit barsten. Hetzelfde risico geldt voor gordijnen of andere raamdecoratie die te dicht op de beglazing worden opgehangen.

Disclaimer

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving met de bijbehorende verkooptekeningen zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de zorgvuldige uitwerking wordt er een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met de koper zal geven. De samenstellers van deze documentatie kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet, druk- en andere fouten.

Bij tegenstrijdigheden in contractstukken tussen de technische omschrijving en de tekeningen is de inhoud van de Algemene Informatie en Technische Omschrijving bindend.

