

# Mooi wonen Heijen

## Kopersinformatie & Technische omschrijving

### Rijwoningen

### Type T45 Tussen- & hoekwoningen

### Type A Tussen- & hoekwoningen

10 december 2024

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

### **Woningborg Garantie**

Het kopen van een eigen huis is geen alledaagse bezigheid. Zelfs wanneer het voor u niet de eerste keer is dat u een huis koopt, brengen wij graag nog enige aspecten onder uw aandacht.

De woning wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van Woningborg. Wat Woningborg Garantie voor u betekent wordt omschreven in hoofdstuk 1 van de technische omschrijving. Aannemer is ingeschreven bij Woningborg, die het garantiecertificaat verstrekt. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar digitaal het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024' inclusief 'bijlage A versie 01-01-2024'. Hierin zijn onder meer de garantieregeling, garantienormen, standaard koop- en aannemingsovereenkomst, etc. opgenomen. Dit boekje is voor u erg belangrijk. Wij adviseren u dan ook om dit zorgvuldig te lezen. Woningborg stuurt u het garantiecertificaat toe nadat de aannemingsovereenkomst is getekend en omgevingsvergunning onherroepelijk is.

### **Bouwtijd**

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning (de bouwtijd) bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Hoeveel dagen dat zijn, staat aangegeven in de aannemingsovereenkomst en is te rekenen vanaf het tijdstip dat de bodembron gereed is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, maar ook dagen met slechte weersomstandigheden, zoals bijvoorbeeld regen of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Wij houden u gedurende de bouwperiode op de hoogte van de verstreken werkbare werkdagen via de termijnfacturen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst Art. 11 lid 1.

## Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en vuilwaterriolering en zijn voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI (Centrale Antenne Inrichting) en telefoon. De aansluitkosten voor deze nutsvoorzieningen, met uitzondering van CAI en telefoon, zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

## De aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### - *Koop- en aannemingsovereenkomst*

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en aanneemsom. Kolat Wonen B.V. verplicht zich door medeondertekening tot het leveren van het perceel (de grond), Aannemer verplicht zich door medeondertekening tot het (laten) bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door beide partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan het originele exemplaar. Een afschrift van de overeenkomsten wordt naar de notaris gezonden, die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

### - *Hypothecaire lening*

Voor de aankoop van een woning is meestal een hypotheek nodig. Wij adviseren u, voordat u tot ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst overgaat, u uitgebreid te laten informeren over de diverse hypotheekvormen en de haalbaarheid van financiering die u wenst.

### - *Eigendomsrecht*

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag, is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten, zoals de (bouw-)rente over de vervallen maar niet-betaalde termijnen en de rente over de grond. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken.

## Verzekering

Tijdens de bouw is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen te zorgen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering).

## Prijswijzigingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

## Vrij op naam (v.o.n.)

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemeoid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten exclusief koperskeuzes;
- architectenhonorarium;
- constructeurs-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- verkoopkosten;
- leges;
- kosten Woningborg;
- btw (nu 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- eenmalige aansluitkosten voor water, elektra, riolering en eventuele inritkosten.

De kosten die te maken hebben met de financiering van uw huis zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- (eventuele) taxatiekosten.

### **Betalingsvoorwaarden**

De aanneemsom factureren wij in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw.

De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is samengesteld in overleg met Woningborg.

De koop- en aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport tegen vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Zodra een bouwtermijn is vervallen wordt u daarvan op de hoogte gesteld. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen. Doorgaans stuurt u deze nota's door aan uw geldverstrekker, zodat deze zorg kan dragen voor de tijdige betaling.

### **5% Opleveringsregeling**

Ter zekerheidsstelling van de afhandeling van de tijdens de oplevering mogelijk geconstateerde opleverpunten heeft aannemer een bankgarantie gesteld bij de notaris.

### **BENG**

De woningen worden gebouwd conform de Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) normering. De woningen voldoen aan deze eisen. Meer informatie omtrent BENG kunt u nalezen op

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng>

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Inleiding

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Aannemer is ingeschreven in het register van Woningborg.

Voor deze woning wordt door aannemer een garantiecertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en bijlage A versie 01-01-2024.

De brochure bij deze Woningborg-regeling dient vóór het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst door of namens aannemer digitaal aan u overhandigd te worden.

# Inhoudsopgave

- 1. Voorrang Woningborg bepalingen**
  - 1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 in?
  - 1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid
  - 1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u?
  - 1.4 Wat valt niet onder de Woningborg garantie?
  - 1.5 Voorrang Woningborg bepalingen
- 2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden**
- 3. Peil van de woning**
- 4. Grondwerk**
- 5. Rioleringswerken**
- 6. Bestratingen**
- 7. Terreininventaris**
- 8. Funderingen**
- 9. Gevels en wanden**
- 10. Vloeren**
- 11. Daken**
- 12. Ventilatievoorzieningen**
- 13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**
  - 13.1 Kozijnen, metaalwerken en kasten
  - 13.2 Trappen en (af)timmerwerk
  - 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
- 14. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen**
  - 14.1 Beschrijving plafondafwerking
  - 14.2 Beschrijving wandafwerking
  - 14.3 Beschrijving vloerafwerking
  - 14.4 Beschrijving tegelwerken
  - 14.5 Beschrijving overige voorzieningen
- 15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**
- 16. Beglazing en schilderwerk**
  - 16.1 Beglazing
  - 16.2 Schilderwerk
- 17. Behangwerken**
- 18. Waterinstallatie**
- 19. Sanitair**
- 20. Elektrische installaties**
  - 20.1 Elektrische installatie
  - 20.2 Zwakstroominstallatie
  - 20.3 Communicatievoorzieningen
- 21. Verwarming / koeling / warmwaterinstallatie**
  - 21.1 Verwarming
  - 21.2 Koeling
  - 21.3 Algemeen
- 22. Schoonmaken en oplevering**
  - 22.1 Schoonmaken voor oplevering
  - 22.2 Woningdossier
- 23. Enkele aandachtspunten Woningborg**
- 24. Ruimte afwerkstaat**
- 25. Slotwoord**

## 1. Voorrang Woningborgbepalingen

### 1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

### 1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

### 1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u?

Als u een woning met Woningborg Garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling. De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor. Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

### 1.4 Wat valt niet onder de Woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### 1.5 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverminderd de bepalingen uit de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024 en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het Nederlandse bouwbesluit hanteert andere ruimtebenamingen dan in de volksmond gebruikelijk is. Om de tekeningen, behorende bij deze omschrijving, begrijpelijk te houden hebben wij hierin niet de bouwbesluit benamingen opgenomen maar de gebruikelijke ruimtebenamingen.

Onderstaand hebben wij de vertaling naar het Bouwbesluit omschreven:

- Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit de woonkamer en de keuken. Deze ruimten worden conform het Bouwbesluit aangeduid als verblijfsruimten.
- De hal draagt de naam verkeersruimte.
- Het verblijfsgebied op de 1<sup>e</sup> verdieping bestaat uit de slaapkamers 1, 2 en 3. De slaapkamers worden in het Bouwbesluit aangeduid als verblijfsruimten.
- De overloop is een verkeersruimte.
- De 2<sup>e</sup> verdieping omvat geen verblijfsgebied en wordt volgens het Bouwbesluit aangeduid als onbenoemde ruimte.

Afhankelijk van het woningtype of bouwnummer komt het voor dat op de tekening een deel van een verblijfsruimte(n) is aangeduid als 'krijtstreepoppervlakte'. Deze ruimte(s) beschikken over minder daglicht (raamopeningen) als benodigd volgens de eisen uit het bouwbesluit. De krijtstreepmethode houdt in dat de

oppervlakte van een verblijfsgebied fictief kleiner wordt gemaakt om zo te voldoen aan gestelde eisen in het bouwbesluit.

### **3. Peil van de woning**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer op de begane grond van de woning; dit peil ligt op een nader te bepalen hoogte boven de kruin van de weg.

De juiste hoogtemaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Gennepe

Voor het aanbrengen van vloerafwerking op de begane grond, 1<sup>e</sup>- en 2<sup>e</sup> verdieping is rekening gehouden met een afwerkdikte van circa 1 cm.

### **4. Grondwerk**

Er worden de nodige ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Niet bebouwde terreingedeelten, worden gespit. Alvorens er wordt gespit, wordt het perceel ontdaan van bouwvuil en puinresten. De bovenzijde van de grond nabij de gevels bevindt zich bij oplevering op circa 10 cm onder peil. Vanaf de voorgevel van de woning tot aan de voorste perceelsgrens blijft het perceel onafgewerkt. Ten behoeve van bestrating in de voortuin (2-tal betontegels) en achterpaden zal een zandpakket van 20 cm worden aangebracht.

### **5. Rioleringswerken**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn bij de aanneemovereenkomst inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het gescheiden rioleringsstelsel sluit vanaf de perceelsgrens aan op het leidingstelsel van de gemeente Gennepe. Afvoer van hemelwater wordt geleid naar infiltratiekratten die in de grond van het kavel worden aangelegd.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht door een ontspanningsleiding, die boven het dak uitmondt.

Ten behoeve van de terreinontwatering wordt geen drainagesysteem toegepast.

Bij de oplevering van de woning wordt een revisietekening van de riolering verstrekt.

### **6. Bestratingen**

Omwille van het beperken van het binnenlopen van zand in de eerste periode na oplevering, worden ter plaatse van de voordeur een 2-tal betontegels, afmetingen 40x60x5 cm, kleur grijs aangebracht. De bovenzijde van de betontegels bevindt zich bij oplevering op circa enkele centimeters onder peil. De achterpaden zoals aangegeven op de situatie tekening uitgevoerd in betontegels, afmeting 50x50x5 cm. De achterpaden worden rondom opgesloten door een betonband, in de kleur grijs met de afmeting 5x15x100 cm.

### **7. Terreininventaris**

In de achtertuin wordt een prefab houten buiten berging geplaatst bestaande uit:

- Vloer van de buiten berging bestaat uit een prefab licht gewicht betonplaatvloer;
- De buiten wanden bestaan uit geïmpregneerd houten stijl en regelwerk bekleed met geïmpregneerde houten rabat delen, welke horizontaal worden bevestigd door middel van r.v.s. nagels;
- De scheidingswand is opgebouwd uit stijl en regelwerk van geïmpregneerd vuren en eenzijdig bekleed met melamine spaanplaat;
- Het dak is opgebouwd uit een vuren houten balklaag met daarop bevestigd melamine verlijmd spaanplaat;
- Op het platte dak een éénlaagse bitumineuze dakbedekking afgewerkt met een verzinkt stalen afdekkap;
- De hemelwaterafvoeren uitgevoerd in pvc en aangesloten op de riolering van de woning;
- De buitenberging wordt voorzien van een hard houten toegangsdeur met glasopening waarin 6 mm bruut draadglas wordt aangebracht;
- Het beslag van de toegangsdeur wordt uitgevoerd in blank aluminium;

- De toegangsdeur voorzien van een insteekslot met een cilinder gelijksluitend met de overige buitendeuren;
- In de buitenberging wordt een standaard energiezuil aangebracht met daarop een verlichtingspunt, wandcontactdoos en een enkelpolige schakelaar;
- De buitenberging aan de buitenzijde voorzien van een wandlichtpunt.

Rondom de perceelsgrenzen van de voortuin die grenzen aan het openbaar terrein, wordt een beukenhaag met een hoogte van ca. 50 cm geplaatst e.a. conform situatietekening. De perceelgrenzen rondom de achtertuinen grenzend aan het achterpad c.q. openbaar terrein worden voorzien van een erfafscheiding bestaande uit een gaashekwerk met bovenbuis, kleur RAL 9005 (zwart), hoogte circa 180 cm boven maaiveld. Tegen het gaashekwerk een hederahaag bevestigd met een hoogte van circa 120 cm boven maaiveld, e.a. conform situatietekening. Per woning wordt in de achtertuin een poort geplaatst bestaande uit een aluminium frame en voorzien van geïmpregneerde houten delen. Tussen de onderlinge perceelsgrenzen worden geëen erfafscheidingen geplaatst.

Het is een verplichting van de koper om:

- De hekwerken in stand te houden;
- De beukenhaag beplanting op een hoogte van circa 50 en de hederahaag respectievelijk 180cm in stand te houden en aan beide zijden te onderhouden.

Op beplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Wij wijzen u erop dat beplantingen en hekwerken buiten de Woningborg-garantie vallen als zijnde een voorziening buiten de woning.

## 8. Funderingen

Ten behoeve van de funderingen zijn sonderingen gemaakt. Aan de hand van de resultaten van deze sonderingen is voor de woning gekozen voor een funderingssysteem met toepassing van gewapende betonstroken op zand. De funderingsstroken worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur. De aanlegdiepte van de funderingsstroken bedraagt circa 70 cm minus peil.

## 9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden, afhankelijk van het bouwnummer, de volgende materialen toegepast:

- *Metselwerk fundering:*  
Kalkzand- of betonsteen klinkerkwaliteit
- *Buitengevels woning,:*  
Gevelstenen, baksteen waalformaat in wild verband, kleur combinatie rood-antraciet genuanceerd volgens nog aan te leveren monsters en/of baksteen waalformaat in wild verband voorzien van keimwerk (muurverf) kleur wit volgens nog aan te leveren monster, e.a. conform verkooptekening.
- *Binnenspouwbladen, dragende binnenwanden begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping en tussenwand tussen de woning:*  
Kalkzandsteen lijmelementen / blokken.
- *Lichte scheidingswanden:*  
Gasbeton binnenwanden op begane grond en verdieping

De gevels van de woning worden voorzien van spouwisolatie met een totale isolatiewaarde ( $R_c$  waarde) van ten minste 4,7.

De voegen van de buitengevels, voor zover niet voorzien van muurverf kleur wit, worden in een nader te bepalen kleur uitgevoerd. In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

In het gevelmetselwerk worden, op nader door de constructeur te bepalen plaatsen, dilataties aangebracht. Dilataties zijn verticale naden in de buitenmuren en hebben als doel het beperken / voorkomen van scheurvorming in muren. De dilataties blijven onafgewerkt zichtbaar.

Het gevelmetselwerk wordt rondom voorzien van een plint en kader om de voordeur, conform verkooptekening.

Het gevelmetselwerk wordt aan de voorzijde op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorzien van prefab betonnen spekbanden welke aansluiten op de naast gelegen prefab betonnen raamdorpels, conform verkooptekening.



In de kalkzandsteenwanden worden, op nader door de constructeur / fabrikant te bepalen plaatsen, dilataties aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet voorzien van zogenaamde stucstopprofielen. Het is mogelijk dat de dilataties ook na het aanbrengen van de wandafwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

## 10. Vloeren

Aan de hand van de resultaten van de eerder genoemde sonderingen is voor de woning gekozen voor een vrijdragende begane grondvloer.

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd volgens nadere opgave van de constructeur, met een totale isolatiewaarde (Rc waarde) van ten minste 3,7.

De ruimte onder de begane grondvloer is niet bereikbaar.

De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingvloer bij een type T45 wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer volgens nadere opgave van de constructeur.

## 11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning wordt uitgevoerd als geprefabriceerde geïsoleerde elementen met toevoeging van de benodigde dragende knieschotten. In de dragende knieschotten zal per zijde één luik worden opgenomen. De dakconstructie heeft een totale isolatiewaarde (Rc waarde) van ten minste 6,3. De binnenzijde van de dak elementen wordt voorzien van witte zichtfolie met bijbehorende hulpprofielen en betimmeringen. Op de dak elementen worden betonnen dakpannen aangebracht, kleur volgens monster. De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften uitgevoerd.

Aan de binnenzijde van de dakconstructie worden diverse aftimmeringen aangebracht. Deze aftimmeringen blijven onafgewerkt in het zicht. De ruimte achter de knieschotten wordt geheel niet afgewerkt.

In/op de dakvlakken worden onder andere voorzieningen aangebracht ten behoeve van de mechanische ventilatie en rioolbeluchting.

Het hellend dak voorzien van èèn 4-pans dakvenster conform tekening.

## 12. Ventilatievoorzieningen

Voor de ventilatie van de woning wordt er een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht.

Er is gekozen voor een systeem met natuurlijke aanvoer (roosters in de buitenkozijnen) en mechanische afvoer. Het systeem heeft onder andere een ventilatorunit die geplaatst wordt op de 1<sup>e</sup> verdieping van type A en op de 2<sup>e</sup> verdieping bij een type T45. De afvoer van ventilatielucht gebeurt door middel van afzuigventielen die op hoofdlijnen geplaatst worden in het toilet, de badkamer, nabij de keukenopstelling, de wasmachine-opstelling en de techniekruimte.

Om de ventilatie van de overige ruimten te waarborgen en het doorstromen van de ventilatielucht door de woning mogelijk te maken, worden de binnendeuren hiertoe ruimschoots vrijgehouden van de afgewerkte vloer.

De bediening van de mechanische ventilatie vindt plaats door middel van een gecombineerde Co2-ruimteopnemer / meerstandenschakelaar in de woonkamer/keuken aangevuld met Co2-ruimteopnemer in slaapkamer 1, een automatische vochtigheidssensor in de ventilatorunit en een draadloze meerstandenschakelaar die los wordt geleverd en desgewenst door de koper in de badkamer kan worden aangebracht.

## 13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

### 13.1 Kozijnen, metaalwerken en kasten

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren, met uitzondering van voordeur van de woning, worden uitgevoerd in kunststof. De kunststof kozijnen ramen en deuren worden aan de buitenzijde voorzien van een houtnerf look en aan de binnenzijde uitgevoerd in de kleur wit. Het voordeurkozijn wordt uitgevoerd in hardhout en voorzien van een samengestelde hardhouten deur, model volgens tekening.

De binnendeuren worden uitgevoerd als plaatstalen fabrieksmatig afgewerkte kozijnen met bovenlicht kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van helder glas. Het bovenlicht van de techniekruimte wordt voorzien van een dekkend geschilderd houten paneel. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte dichte opdekdeuren, kleur wit.

De meterkastdeur wordt afwijkend uitgevoerd, als zijnde houten kast met deur. Deze is voorzien van de benodigde ventilatie.

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform de eisen van het Bouwbesluit. De voor- en achterdeur van de woning worden voorzien van een 3-puntssluiting. Alle buitendeuren, worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning.

Het beslag van de buitendeuren en buitengevelkozijnen wordt uitgevoerd in blank aluminium. In de voordeur wordt een blank aluminium brievenplaat met verhoogde tochtwering opgenomen.

De binnendeuren worden voorzien van langwerpige, blank aluminium deurbeslag. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.

### **13.2 Trappen en (af)timmerwerk**

De trap van de begane grond naar de verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met zogenaamde stootborden. De stootborden van deze trap zijn uitgevoerd in plaatmateriaal. De trap bij een type T45 gaande van de 1<sup>ste</sup> verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap zonder stootborden.

Aan de open zijde van de trapgaten worden houten traphekken geplaatst. Afhankelijk van de positie van de traphekken wordt de vulling van de traphekken uitgevoerd in spijlen of plaatmateriaal. Aan de muurzijde van de trappen worden houten leuningens aangebracht.

De verdeler van de vloerverwarming op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien van een afneembare dekkend geschilderde betimmering.

In het werk worden de nodige aftimmeringen aangebracht, vloerplinten zijn niet voorzien. In de installatiekast en de meterkast worden geen aftimmeringen aangebracht.

De trappen inclusief hekwerk, lepe hoekbetimmering en overige betimmeringen, met uitzondering van de treden en stootborden, worden alzijdig dekkend wit geschilderd.

### **13.3 Goten en hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het onder hoofdstuk 5 omschreven infiltratiesysteem op eigen terrein.

De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woning worden uitgevoerd in pvc. De hemelwaterafvoeren worden middels sifons aangesloten op het infiltratiesysteem op eigen terrein en voorzien van een benodigde ontstoppingsstuk. In de hemelwaterafvoeren worden zogenaamde bladscheiders aangebracht. De dakgoten worden uitgevoerd als zinken mastgoten met bijbehorende gootbeugels.

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

### **14.1 Beschrijving plafondafwerking**

De betonplafonds van de woning op de begane grond en verdieping worden voorzien van structuurspuitverf. De zichtbare naden tussen de vloerelementen worden niet gedicht. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt. De onderzijde van de dakplaten van de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd in de kleur wit.

### **14.2 Beschrijving wandafwerking**

Alle steenachtige wanden van de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping bij een type T45, met uitzondering van de wanden die met tegelwerk zijn afgewerkt, de wanden achter de keukenopstelling, de wanden van de installatiekast (deels), de wanden van de meterkast, worden dun gepleisterd, hierna te noemen "behangklaar". Het dichten van gaatjes en het glad schuren van de wanden, benodigd om als ondergrond voor een definitieve

wandafwerking te dienen, is niet voorzien. De wanden van het toilet, voor zover niet voorzien van tegelwerk, worden afgewerkt met structuurspuitverf. De niet betegelde of niet behangbaar afgewerkte wanden van de woning blijven onafgewerkt en ongeprepareerd in het zicht.

### **14.3 Beschrijving vloerafwerking**

Alle ruimten, met uitzondering van betegelde ruimten, de ruimte achter de knieschotten van de zolder, de vloer van de meterkast worden voorzien van een zogenaamde anhydriet dekvloer.

Wij attenderen u erop dat, afhankelijk van de door u aan te brengen vloerafwerkingen, anhydrietvloeren voor het aanbrengen van een vloerafwerking geschuurd dienen te worden en dekvloeren eventueel aanvullend voorzien dienen te worden van een egaliserende laag.

De bovenzijde van alle dekvloeren bevindt zich op vloerpeil.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, tussen de bovenzijde van uw vloerafwerking en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

### **14.4 Beschrijving tegelwerken**

#### *Vloertegels*

In het toilet en de badkamer worden vloertegels, afmeting circa 30x30 cm, recht en symmetrisch aangebracht met doorgaande voegen. De vloertegels worden ingewassen met een grijze voegmortel.

De netto verrekenprijs voor de aankoop van vloertegels bedraagt € 46,00 /m<sup>2</sup> (inclusief btw).

In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels onder afschot naar de doucheput aangebracht.

#### *Wandtegels*

De wanden in het toilet worden voorzien van wandtegelwerk tot een hoogte van circa 120 cm boven peil.

De wanden in de badkamer worden tot het plafond voorzien van tegelwerk.

De afmeting van de wandtegels is circa 15x15 cm (bxh). De tegels worden rechtstandig met doorgaande voegen aangebracht en worden ingewassen met grijze of witte voegmortel ter keuze van de koper. Eventuele uitwendige hoeken in wandtegelwerk worden voorzien van een hoekprofiel.

De netto verrekenprijs voor de aankoop van de wandtegels bedraagt € 27,00 /m<sup>2</sup> (inclusief btw).

Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen wandtegelwerk aangebracht.

### **14.5 Beschrijving overige voorzieningen**

Onder de raamkozijnen die niet doorlopen tot vloerpeil, met uitzondering van de badkamer, worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht.

Ter plaatse van de deuren van het toilet en de badkamer wordt een hardstenen binnendeurdorpel aangebracht.

Aan de buitenzijde worden onder de raamkozijnen die niet doorlopen tot vloerpeil betonnen raamdorpels toegepast. De kleuren van dorpels, vensterbanken en raamdorpels worden door de architect bepaald.

## **15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**

Voor het leveren, monteren en aansluiten van een keuken is geen stelpost voorzien.

Ten behoeve van het plaatsen van een keukenopstelling zijn de volgende aansluitpunten beschikbaar:

- Rioolaansluiting spoelbak, koud- en warmwateraansluiting spoelbak
- Enkele wandcontactdoos perilex 2x230 volt kooktoestel
- Enkele wandcontactdoos oven
- Enkele wandcontactdoos koelkast
- Enkele wandcontactdoos afzuigkap
- Enkele wandcontactdoos vaatwasser
- 1 stuks dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven het aanrechtblad

## **16. Beglazing en schilderwerk**

### **16.1 Beglazing**

De isolerende beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas.

### **16.2 Schilderwerk**

Het buiten- en binnenschilderwerk van het voordeurkozijn en de voordeur wordt zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde in gelijke kleur dekkend uitgevoerd.

De toe te passen kleuren worden nader door de architect bepaald.

Het schilderwerk van binnenbetimmeringen, aftimmerwerk en trappen wordt overwegend uitgevoerd in de kleur wit.

Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen van de woning, worden dekkend geschilderd.

De navolgende onderdelen worden nadrukkelijk niet geschilderd:

- Traptreden van de trap van begane grond - 1<sup>e</sup> verdieping, boven- en onderzijde van de traptreden en stootborden.
- Traptreden van de zoldertrap rondom;
- Stalen constructieonderdelen;
- Houten delen van de kapconstructie van de woning;
- Onderzijde van de dakplaten (fabrieksmatig behandeld kleur wit, nietgaten in het zicht)
- Aftimmeringen op de 2<sup>e</sup> verdieping, type T45;
- Knieschotten op de 2<sup>e</sup> verdieping, type T45;
- Binnenzijde van de installatiekast en de meterkast;

Niet geschilderde, in het zicht blijvende houten onderdelen worden wit gegrond met uitzonderingen van de houten delen van de kapconstructie, de knieschotten en betimmeringen in de installatiekast en de meterkast. Deze delen blijven, tenzij fabrieksmatig behandeld, onbehandeld en onafgewerkt.

Niet geschilderde delen worden niet geschuurd en/of geplamuurd. Schroef- en/of nietgaten worden niet gedicht.

Aan het onderhoud van houten delen worden onderhoudsvoorwaarden verbonden. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud verwijzen wij u naar de onderhoud- en garantievoorwaarden voor kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen die voor de oplevering verstrekt worden.

## 17. Behangwerken

Behangwerken zijn in de woning niet van toepassing.

## 18. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van verbruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van aannemer.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de boilerinstallatie die deel uitmaakt van de warmtepomp en is geplaatst in de installatiekast begane grond. De boiler heeft een netto inhoud van circa 175 liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 290 liter water van 40°Celsius. De geïnstalleerde warmwatervoorziening is geschikt voor het gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten in afzonderlijke ruimten.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Gootsteen keuken (warm/koud, afgedopt);
- Vaatwasser (koud);
- Spoelreservoir toilet begane grond (koud);
- Fontein toilet begane grond (koud);
- Wastafel badkamer (koud/warm);
- Douche badkamer (koud/warm);
- Spoelreservoir toilet badkamer (koud);
- Wasmachine zolder (koud);
- Vulpunt warmtepomp installatieruimte (koud).

## 19. Sanitair

Het toe te passen keramisch sanitair is van het fabricaat Villeroy & Boch en wordt uitgevoerd in de kleur wit. In de woning wordt het volgende sanitair aangebracht:

### **Het toilet begane grond:**

#### *Closetcombinatie:*

- Keramisch vrij hangend toilet, montagehoogte 43 cm;
- Kunststof closetzitting met deksel;
- Inbouwspoeler met wit kunststof bedieningsplaat.

#### *Fonteincombinatie:*

- Keramisch fontein;
- Grohe verchroomde fonteinkraan met verchroomde bekersiston en muurbuis.

### **De badkamer:**

#### *Wastafelcombinatie:*

- Keramische wastafel (60 cm);
- Grohe éénhendel mengkraan, verchroomde bekersiston met muurbuis en pop-up waste;
- Rechthoekige wandspiegel 57x40cm;
- Wit kunststof planchet 50x12.5cm.

#### *Douchecombinatie:*

- Kunststof doucheput 15x15 cm met rvs-deksel;
- Grohe thermostatische douchemengkraan;
- Glijstang combinatie 90cm Grohe New Tempesta met verchroomde handdouche.

#### *Closetcombinatie:*

- Keramisch vrij hangend toilet, montagehoogte 43 cm;
- Kunststof closetzitting met deksel;
- Inbouwspoeler met wit kunststof bedieningsplaat.

### **Overige sanitaire voorzieningen:**

- Verchroomde wasmachinekraan;
- Verchroomde vaatwaskraan;
- Verchroomde vulkraan warmtepomp.

## **20. Elektrische installaties**

### **20.1 Elektrische installatie**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot telefoon en centrale antenne zijn niet in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de vereiste groepen naar de diverse aansluitpunten.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen, de beschikbare aansluitpunten voor de keuken zijn omschreven onder hoofdstuk 15 van deze omschrijving.

Conform voorschrift worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd.

De wandcontactdozen worden, met uitzondering ter plaatse van de keukenopstelling en daar waar geplaatst naast een schakelaar, aangebracht op een hoogte van circa 30 cm boven vloerpeil.

De wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven of getekend, vlak inbouw, horizontaal uitgevoerd. De installatie op de 2<sup>e</sup> verdieping, in de installatieruimte, in de meterkast en buitenberging opbouw uitgevoerd. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in het fabricaat Busch en Jaeger Balance SI, kleur wit, of gelijkwaardig.

Conform de BENG berekening (energie zuinigheid berekeningen) worden op het pannendak PV-panelen aangebracht. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning. De BENG berekeningen zijn gemaakt na het gereedkomen van de verkooptekeningen. Het definitieve aantal en de positie van de PV-panelen kan daarom afwijken van de verkooptekeningen. PV-panelen op het hellende dak van de woning worden als zogenaamd op-dak systeem uitgevoerd.

### **20.2 Zwakstroominstallatie**

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beltrafo die is geplaatst in de meterkast en een schel die in de hal wordt gemonteerd. De beldrukker bevindt zich nabij de voordeur.

### **20.3 Communicatie voorzieningen**

De woningen zijn voorzien van een loze buis met een inbouwdoos voor Centraal Antenne Inrichting en data in de woonkamer en slaapkamer 1.

Voor zover bij oplevering beschikbaar, worden de voorzieningen voor telefonie/centrale antenne in de woning binnengebracht tot in de meterkast.

## **21. Verwarming / koeling / warmwaterinstallatie**

### **21.1 Verwarming**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de verwarmingsinstallatie zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

Als warmtebron wordt een warmtepomp met verticale bodemwisselaar van voldoende capaciteit geïnstalleerd. De warmtepomp wordt geplaatst in de installatiekast op de begane grond, de verticale bodemwisselaar wordt in de achtertuin aangebracht.

Ten behoeve van de ruimteverwarming wordt op de begane grond en de 1<sup>ste</sup> verdieping van de woning vloerverwarming aangebracht.

In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht.

De plaats en afmetingen van de verdeler(s) voor de vloerverwarming zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven en worden tijdens de uitvoeringsfase door de installateur definitief vastgesteld.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een algemene thermostaat die wordt geplaatst in de woonkamer/keuken en afzonderlijke naregeling in de slaapkamers, waardoor deze individueel na te regelen zijn. Zodra de woonkamer/keuken wordt verwarmd, wordt ook de badkamer automatisch mee verwarmd. U dient er rekening mee houden dat de vloerverwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is in de woonkamer/keuken.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming wordt aangebracht, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en deze ruimten gelijktijdig verwarmd worden.

De navolgende ruimtetemperaturen worden gegarandeerd:

-	Verblijfsruimten (woonkamer/keuken)	22 °C
-	Badruimte (badkamer)	22 °C
-	Verblijfsruimten (slaapkamers)	22 °C
-	Overige ruimten	15 °C

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat de verwarmingsinstallatie, in tegenstelling tot een beperkt geïsoleerde woning, minder in bedrijf is. Hierdoor is de kans aanzienlijk dat de omschreven ruimtetemperaturen in de slaapkamer(s) en badkamer slechts gehaald worden indien de warmtepomp, als gevolg van de ingestelde temperatuur in de woonkamer/keuken, meerdere dagen aaneengesloten in bedrijf is.

### **21.2 Koeling**

Ter verhoging van het comfort in de woning wordt in de zomerperiode de vloerverwarming ook gebruikt als koeling van de woning. Hiermee is het mogelijk om een aantal graden terug te koelen ten opzichte van de buitentemperatuur. Zodra wordt overgeschakeld op koeling wordt de badkamer automatisch uitgeschakeld. Het inschakelen van de koeling in de zomerperiode is noodzakelijk om in de winterperiode het beoogde rendement uit de bodemwisselaar te genereren.

### **21.3 Algemeen**

Vanuit het oogpunt comfort en energieverbruik is het dringend af te raden nachtverlaging toe te passen.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is geschikt voor het gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten in afzonderlijke ruimten.



De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan wordt gemonteerd.

## 22. Schoonmaken en oplevering

### 22.1 Schoonmaken voor oplevering

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden gewassen en ontdaan van stickers opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### 22.2 Woningdossier

Om u goed en volledig te informeren ontvangt u kort voor oplevering van aannemer digitaal diverse documenten die betrekking hebben op de voor u gerealiseerde woning. Deze documenten bestaan op hoofdlijnen uit tekeningen, gebruiksaanwijzingen, onderhoudsvoorwaarden en een overzicht van toegepaste materialen en kleuren. U dient er rekening mee te houden dat individuele koperskeuzes op de verstrekte documenten niet altijd worden weergegeven. Op het moment van oplevering wordt u verzocht te tekenen voor ontvangst van deze gegevens.

## 23. Enkele aandachtspunten Woningborg

### 23.1 Stelposten / Verrekenprijzen

De in deze technische omschrijving opgenomen stelposten /verrekenprijzen zijn netto prijzen. Dit wil zeggen dat in de genoemde prijzen geen aannemersprovisie en winst + risico zijn inbegrepen.

### 23.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

U dient er rekening mee te houden dat, als gevolg van meerwerk, de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd hiertoe het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

### 23.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

### 23.4 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

### 23.5 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

### 23.6 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee beperkt u ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

### **23.7 Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaatkit.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken.

Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Het afkitten van de toiletten valt niet binnen de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024. Bovenzijde van keramische wastafels en basis fonteinen worden niet afgekit.

### **23.8 Verzekering**

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

### **23.9 Beglazing**

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

### **23.10 Schilderwerk**

Onder andere uw voordeurkozijn, voordeur en diverse betimmeringen worden tijdens de bouw geschilderd. De aannemer zal u tijdens de oplevering de onderhoudsvoorwaarden ter beschikking stellen.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn van Woningborg.

### **23.11 Onderhoud algemeen**

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.



## 24. Ruimte afwerkstaat

### **Hal**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

### **Toilet**

Vloer : Vloertegels  
Wanden : Wandtegels tot ca. 120cm + vloerpeil  
Boven tegelwerk structuurspuitverf  
Plafond : Structuurspuitverf

### **Woonkamer / Keuken**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

### **Badkamer**

Vloer : Vloertegels  
Wanden : Wandtegels tot plafond  
Plafond : Structuurspuitverf

### **Slaapkamers**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

### **Overloop**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

### **Zolder**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Onbehandeld wit

## 25. Slotwoord

De verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, zijn 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.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze brochure echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat aannemer streeft naar optimalisering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen is ontworpen in samenspraak met de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering, materialisatie en kleurstelling van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelterreinen, groenvoorzieningen, trafo's, openbare verlichting e.d. kunnen zich voordoen. Aan wijzigingen in deze kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de actuele, alsmede toekomstige planologische situatie rond het project, kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustraties van de woningen en de daaromheen weergegeven openbare ruimte zijn een door de illustrator vormgegeven suggestieve weergave. Aan deze illustraties kunnen geen rechten worden ontleend. Illustraties weergegeven in verkoopdocumenten maken geen deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Maten op tekeningen en in omschrijvingen zijn uitgedrukt in centimeters of millimeters. De aangegeven zijn bruto maten. U dient er rekening mee te houden dat, na het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen (tegels, stukadoorswerk etc.), de netto maten bij de oplevering een aantal centimeters van de genoemde bruto maten kan afwijken.

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. Uw huisnummer wordt tijdig voor de oplevering aan u bekendgemaakt.

### KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Type-afwerking	Kleur
isolatie minerale wol, d=145mm	steenwol	Rockwool Mono Silver 145mm	-
metselwerk antraciet	baksteen handvorm	waalformaat wildverband metselwerk	antraciet
metselwerk rood genuanceerd	baksteen handvorm	waalformaat wildverband metselwerk	rood genuanceerd
metselwerk rood genuanceerd staand	baksteen handvorm	waalformaat wildverband metselwerk staand	rood genuanceerd
metselwerk wit	baksteen handvorm	waalformaat wildverband metselwerk	muurverf 9001
lateien	staal	gecoat	RAL 7016
lateien wit metselwerk	staal	gecoat	RAL 9010
raamdorpel	prefab beton	kistnr. 76MJ	naturel
buitenkozijnen	kunststof	conform leverancier	RAL 9010
kantplank voordeur	cementgebondenplaat+70mm isolatie	-	voorzijde houtnerf-look
buitenkozijnen onderdorpels	kunststeen	n.t.b.	antraciet
voordeur	hout	Kegro 9612 o.g., dekkend geschilderd	RAL 8014
dakvenster	-	Purilan 4 pans dakraam	antraciet
spekbanden	prefab beton	kistnr. 337	naturel
hellende daken/gevelpannen	dakpannen beton	sneldek	<varies>
hwa achterzijde	PVC	waar nodig v.z.v. bladvanger/stadsuitloop	grijs
hwa voorzijde	zink	waar nodig v.z.v. bladvanger/stadsuitloop	naturel
mastgoot	zink	M44	naturel
zonnepanelen	-	opdak systeem	donker/zwart
achterpad	prefab beton	300x300 tegels	grijs
erfafscheiding	hout/staal	houten schutting met Trellis gaasmatten en hederabeplating	naturel
erfafscheiding poort	hout/staal	enkele houten looppoort	naturel

