

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De weergegeven prijsvorming is gebaseerd op de hieronder genoemde uitgangspunten.

BOUWGARANT

De Woningen worden standaard verkocht met een Bouwgarant garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Bouwgarant garantie- en waarborgregeling in?

De bouwgarant garantie beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Bouwgarant: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Bouwgarant, toetst Bouwgarant de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bbl. Het vroegere bouwbesluit heet tegenwoordig Bbl (Besluit bouwwerken en leefomgeving) Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Bouwgarant-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Bouwgarant voor afbouw van uw woning.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bouwgarant waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Bouwgarant hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Bouwgarant zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)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 Bouwgarant hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Bouwgarant-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling en WKB. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten benoemd waarvoor een afwijkende garantie termijn geldt of die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Bouwgarant-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Bouwgarant gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant.

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. De bouwonderneming heeft het recht af te wijken van het in de technische omschrijving gestelde, indien en voor zover dit architectonisch of technisch noodzakelijk mocht blijken, zonder dat dit afbreuk doet aan de technische en esthetische kwaliteit. In geval van tegenstrijdigheden tussen het tekenwerk en bijbehorende stukken, prevaleren de bepalingen in deze Technische Omschrijving (opgesteld door SDO De Kock) boven de andere documenten.

De overheid hanteert voor de regelgeving begrippen uit het Bbl. Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde Bbl begrippen. Omgezet naar begrippen uit het Bbl dient u deze te lezen als:

<u>Ruimte omschrijving</u>	<u>Bbl begrip *</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte
Berging	bergruimte
Badkamer	badruimte
Toilet	toiletruimte
Hal, overloop	verkeersruimte
Installatieruimte	technische ruimte
Meterkast	meterruimte

* = voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen in het Bbl

De weergegeven materialen en afwerkingen zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van constructeur en overheidsinstanties.

PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's voor de (bouw)termijnen per email. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum bij de notaris betaalt u hypotheeklasten tijdens de bouw. De hypotheekrente is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met de daarop eventueel in mindering te brengen ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

WAT EN WANNEER TE BETALEN

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur.
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd, dan betaalt u de factuur via de hypotheekverstrekker.

- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

VERZEKERING

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw. Feest- en vakantiedagen, weekenden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbare werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

WIJZIGINGEN

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van dit plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door de te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Indien bovenstaand in uw woning/project van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van erratum. De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen. Afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel wordt pas bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering. Bij het inrichten van de woning dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoeringen kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontlenen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

SITUATIE

Het ontwikkelen van woningen met omliggend terrein is een complex proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor informatie over de inrichting van de openbare ruimte kunt u de website van De Volgerlanden raadplegen.

PEIL EN HOOGTELIIGING

Als het punt van waaruit alle hoogte- en diepte maatvoeringen worden bepaald (Peil = 0), wordt aangehouden de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van de woning ter plaatse van de entree deur. De peilmaat wordt bepaald en uitgezet door de gemeente.

GRONDWERKEN

Ten behoeve van de bouw zal het terrein onder de woning worden ontgraven tot onderkant funderingsbalken. De woning zal standaard worden voorzien van een kruipruimte onder de begane grond vloer (indien toegestaan door het waterschap), welke zal worden geventileerd door middel van ventilatieroosters. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans (geen aan- of afvoer van grond). Drainage voorzieningen worden opgenomen rondom de buitenzijde van de funderingsbalken van de woning. Afhankelijk van de hoogte van de grondwaterstand is het mogelijk dat er water in de kruipruimte blijft staan. Voor de aanleg van nieuw te realiseren rioleringsleidingen e.d. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop worden de ontgravingen aangevuld. De tuin(en) zullen worden geëgaliseerd en op hoogte worden gebracht met uitgegraven vrijkomende grond op het terrein. Bij bouwnummer 4, 5, 6, 7 en 8 is een deel van de tuin met talud. Exclusief grondverdichtingen of grondverbeteringen t.b.v. een opvolgende tuininrichting en/of sierbestrating. Aangezien de tuin(en) op hoogte worden gebracht met geroerde grond kan er sprake zijn van grondzettingen.

BUITENRIOLERING

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel, een afzonderlijke afvoer voor regenwater en een aparte afvoer voor het huishoudelijk water, inclusief de benodigde ontstoppingsstukken. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt in overeenstemming met de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente (inclusief aansluitkosten). De huisaansluitingen worden aangesloten op een transportleiding die met een inspectieput aangesloten wordt op het gemeenteriool. Drainagewater zal gekoppeld worden aan de hemelwaterafvoer. Regenwater en drainage worden afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de noodzakelijke hulp- en verloopstukken.

INRICHTING ERF

Het erf wordt ingericht volgens de situatietekening van A3 architecten. Zo wordt er een houten entreepoort aangebracht. Naar de voordeur worden antracietbetontegels in combinatie met klinkers aangebracht. De verharding in het binnenterrein wordt uitgevoerd als bestrating in combinatie met grasklinkerbestrating. Als afscheiding naar openbaar gebied worden hagen aangebracht. Het binnenterrein wordt verder voorzien van bomen te weten een Sierkers- en Walnoot boom beiden verlicht met een grondspot en sierbeplanting met o.a. heesters en siergrassen. Daarnaast worden er verlichtingsarmaturen, een insectenhotel, een egelhuis en vogelhuisjes (op de parkeerschuur) aangebracht.

TERREININVENTARIS

Alle woningen worden voorzien van een houten ongeïsoleerde buitenberging, gefundeerd op een prefab betonvloer niet onderheid. De buitenwanden worden voorzien van fijnbezaagde zwarte rabatdelen verticaal gemonteerd. Het dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking PVC hemelwaterafvoer en een Mos-sedum groendak.

Op het binnenterrein wordt een parkeerschuur gerealiseerd, fundering volgens opgave constructeur, opgebouwd met Douglas houtconstructie, met vuren houtendakbeschot. De wanden worden voorzien van fijnbezaagde zwarte rabatdelen verticaal gemonteerd, en gedeeltelijk van open draadstaalmatten in de kleur zwart. Het dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking, zinken hemelwaterafvoeren en goten en een Mos-sedum groendak.

Indeling en positie van individuele bergingen en parkeerschuur volgens situatietekening.

Aan voorgevels en zijgevels van de woningen wordt een pergolaconstructie van Douglas hout aangebracht, posities volgens verkooptekening, fundering volgens opgave constructeur.

FUNDERINGEN

De woning wordt voorzien van een betonnen fundering incl. de benodigde heiwerkzaamheden. De aantallen, lengte en afmetingen van de heipalen wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de resultaten van het mechanisch grondonderzoek. Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt een funderingsconstructie aangebracht van betonbalken, voorzien van de benodigde wapening.

VLOEREN

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een prefab betonvloer voorzien van isolatie conform de BENG-berekening. Er zal een kruipruimte ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte worden aangebracht in de hal. (kruipruimte indien toegestaan door het waterschap) De kruipruimte zal i.v.m. eventuele kruisende funderingsbalken en kanalen / leidingen mogelijk niet volledig vrij toegankelijk zijn middels het kruipruimte.

De eerste en tweede verdiepingvloer van de woning wordt in een prefab betonvloer uitgevoerd. In de vloeren worden, waar mogelijk, de leidingen van elektra, riolering, water en mechanische ventilatie opgenomen. Daar waar nodig zullen leidingen en kanalen zichtbaar blijven. Afmetingen van

de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening en hulpstaal worden in overleg met de constructeur, dan wel vloerenleverancier, bepaald.

DEKVLOEREN

De ruwe betonvloeren worden in alle ruimten van de woning (m.u.v. de meterkast) glad afgewerkt met een zand-cementdekvloer (vlakheidsklasse 3).

Er worden standaard geen definitieve vloerafwerkingen in uw woning aangebracht. Bij het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking (aan te brengen door derden) met bijvoorbeeld PVC, tapijt, laminaat, hout, tegels, gietvloer, etc., dient u met de volgende zaken rekening te houden:

- U dient voor het aanbrengen van de vloerafwerking in veel gevallen rekening te houden met een opstookprotocol voor het verwarmen en drogen van de onderliggende vloer;
- Bij sommige vloerafwerkingen is het noodzakelijk om de vloer vooraf te laten egaliseren.

Deze werkzaamheden kunnen niet door ons als bouwonderneming uitgevoerd worden.

Indien er wordt gekozen voor casco sanitair en tegelwerk, zal er ter plaatse van de badkamer geen zandcementvloer worden aangebracht.

De woning wordt voorzien van vloerverwarming. Bij vloerverwarming dient rekening gehouden te worden met de gekozen vloerafwerking. Het verwarmingseffect is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Steenachtige vloerafwerkingen geven de beste resultaten. Houten vloerafwerkingen, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat.

GEVELS

Het gevelmetselwerk is van baksteen, machinale handvorm, waalformaat. Al het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in halfsteens verband met aanwezige accentvlakken zoals trasraam en rollagen, volgens tekening. Voor de ventilatie van de spouwmuur worden de nodige stootvoegen open gehouden. De spouwmuren worden voorzien van spouwankers, uitgezonderd de woning scheidende muur tussen de woningen. In de zijgevel van bouwnummer 8 wordt een zwaluw nestkast(en) ingemetseld conform geveltekeningen.

De houten gevelbekleding bij bouwnummer 1, 2, 3 en 4 is van gemodificeerd hout. Thermogevel is Europees vuren hout dat door een thermische behandeling gemodificeerd wordt waardoor het geschikt is voor buitentoepassing. De houtengevelbekleding dient onderhouden te worden volgens richtlijnen van de fabrikant.

De voor en achter gevels van bouwnummer 3 en 6 worden uitgevoerd als gevelisolatiesysteem opgebouwd uit isolatieplaat, weefsel en afwerklaag van sierpleister.

De buitengevels van de woning worden voorzien van isolatie volgens de BENG-berekening. Waar nodig, op aangeven van de constructeur, dan wel houtleverancier, worden er geveldilataties en ventilatieopeningen aangebracht.

De binnen spouwbladen op de begane grond en op de verdiepingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

BUITEN KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden vervaardigd in hardhout. De te openen ramen en deuren (incl. draairichting) zijn weergegeven op de tekening. De voordeur wordt standaard voorzien van een brievenbusplaat.

Kleuren volgens kleur- en afwerkstaat. De binnenzijde van de houten kozijnen, ramen en deuren is in de kleur van de buitenzijde.

Ter plaatse van bouwnummer 3 en 6 worden de kozijnen op de 1^e verdieping voorzien van aluminium hekwerken (frans balkon) volgens tekening.

BEGLAZING

De buitenbeglazingen van de woning zullen worden uitgevoerd in een zonwerende en HR++ isolerende beglazing (hoog-rendement) en waar nodig zal een gelaagde uitvoering worden toegepast. Bij toepassing van HR++ beglazing dienen de volgende verschijnselen vermeld te worden:

- er bestaat een verhoogde kans op thermische breuken in het glas bij het gedeeltelijk bedekken van de beglazing (middels posters, stickers, gedeeltelijke neergelaten zonwering etc.) of het te dicht nabij het glas plaatsen van de binnen zonwering waardoor hoge temperaturen kunnen optreden;
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde van het glas ten gevolge van een koude buitenlucht;
- er kunnen kleine kleurverschillen optreden in de beglazing.

HANG- EN SLUITWERK

Al het benodigde hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen, ramen en deuren wordt aangebracht volgens geldende normen met SKG**-garantie. Alle bereikbare ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bbl. De buitenkozijnen, ter plaatse van alle beweegbare ramen en deuren van de woning, worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, de benodigde standaard deurkrukken, deurschilden/-rozetten en cilinders. Alle buitendeuren zijn met een 'gelijksluitende' sleutel te bedienen. Er wordt geen Politiekeurmerk certificaat afgegeven. De binnendeuren zijn voorzien van de benodigde sloten zoals vrij- en bezetsloten (in toilet en badkamer), loopsloten etc. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren kan eventueel gewijzigd worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

DAKEN

De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab kap incl. eventuele constructieve dragende wanden en balken (afmetingen en specificaties volgens opgave kapleverancier en / of constructeur), alsmede de nodige folies en isolatie. De dakconstructie is volgens de huidige normen geïsoleerd en de totale isolatiewaarde zal worden vastgesteld volgens de BENG-berekening. De uitvoering van de dakplaten is een naturel spaanplaat. De elementnaden, de nok en aansluitingen met de bouwmuren worden afgewerkt met stroken naturel spaanplaat. Spijker/ nietgaten blijven in het zicht.

Bouwnummer 3 en 6 worden voorzien van een dakkapel volgens tekening op de tweede verdieping in de voorgevel, de overige bouwnummers worden voorzien van een dakraam fabr. Velux type SK06 afmeting ca. 114 x 118 cm op de tweede verdieping in de voorgevel.

Aan de bovenzijde wordt de prefab kap afgedekt met een keramisch pannendak (kleur volgens kleur- en afwerkstaat). Daar waar geslepen / gezaagde dakpannen worden aangebracht, zullen deze niet nader behandeld worden.

In het dakvlak van de woning worden diverse afvoeren aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering, lucht af- en toevoer van de installaties, etc..

De boeiboorden / boeidelen / overstekken langs de schuine daken worden afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke garantieplaat o.g. (kleur volgens kleur- en afwerkstaat).

REGENWATERAFVOEREN

De woning wordt standaard voorzien van zinken goten en hemelwaterafvoeren (rond) incl. hulpstukken en beugels.

BINNENWANDEN

De niet constructieve binnenwanden op de begane grond, eerste verdieping en installatieruimte worden uitgevoerd in Ytong blokken van 70 mm dik. Vochtwerende en geluidsisolerende uitvoeringen worden toegepast daar waar nodig volgens het huidige Bbl.

BINNENDEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig gelakt wit staal met bovenlichten (deurhoogte ca. 2315 mm; deurbreedte minimaal 880 mm (m.u.v. de trapkast en de meterkast)). Indien de trap in de woonkamer/keuken wordt geplaatst, zullen de binnendeurkozijnen (daar waar nodig) op de overloop worden uitgevoerd in een geluidswerende uitvoering.

De bijbehorende binnendeuren worden standaard uitgevoerd als fabrieksmatig wit afgelakte vlakke opdekdeuren, voorzien van een honingraatvulling. Alternatieve binnendeuren kunnen gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

TRAPPEN EN HEKKEN

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping is uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap en de trap vanaf de eerste naar de tweede verdieping wordt standaard uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

Het geheel wordt afgewerkt met bijpassende standaard spijlenhekwerken en houtenhandleuning. Daar waar nodig zal een gesloten balustrade worden aangebracht. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal.

DORPELS EN VENSTERBANKEN

Ter plaatse van de entree deur van de woning en de overige buitendeuren, worden kunststof dorpels aangebracht. Ter plaatse van toilet en badkamer worden kunststeen stofdorpels toegepast. De raamdorpels onder de gevelkozijnen van de woning worden uitgevoerd in aluminium of beton conform de kleur- en materiaalstaat. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden kunststeen vensterbanken toegepast (zonder oren) (in een lichte kleur).

PLAFONDAFWERKING

Op de plafonds wordt wit spuitwerk met structuur aangebracht. De eventuele aanwezige V-naden tussen de vloerplaten zullen standaard niet dichtgezet worden. De schuine dakplaten zijn niet nader afgewerkt. De meterkast zal niet nader afgewerkt worden. Daar waar nodig zullen er verlagingen in de plafonds worden aangebracht onder de vloer- en dakconstructies.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van de woning zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

WANDAFWERKING

Alle wanden in de woning worden “behangklaar” afgewerkt, met uitzondering van die wandgedeelten waarop het wandtegels wordt aangebracht (uitgangspunt is dat de wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond in het toilet wordt er betegeld tot ca. 1500mm). De wanden van de meterkast, installatieruimte en berging worden niet nader afgewerkt.

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 ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking door de bewoner gaat plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor behang u koopt, want niet alle behangsoorten zijn geschikt. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende vlak om te kunnen sausen. Indien de wanden door of namens u als bewoner ‘sausklaar’ worden gemaakt, bevelen we aan om een eventuele opvolgende sausafwerking altijd toe te passen in combinatie met onderliggend glasvliesbehang.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van de woning zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

TEGELWERK

Vloer- en wandtegels worden standaard aangebracht volgens onderstaande opgave: • de vloeren van het toilet en badkamer worden betegeld. • de wanden van het badkamer worden betegeld tot het plafond en in het toilet tot ca. 1500mm. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot naar de douchedrain aangebracht

Er zijn diverse standaard tegels beschikbaar welke zijn inbegrepen in de aanneemsom. Er is rekening gehouden met de verwerking van vloertegels met afmetingen van 15 x 15 cm tot 30 x 30 cm en wandtegels met afmetingen van 20 x 25 cm. (Afwijkende tegelformaten kunnen van invloed zijn op

de prijzen voor de verwerking van de betreffende tegels). Er zal een nader te bepalen standaardkleur voegmortel worden toegepast. De vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht met de wandtegels.

BINNENTIMMERWERK EN BINNENINRICHTING

Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het mogelijk bij elke gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren. De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en standaard koplatten, daar waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven. Binnen de aanneemsom zijn standaard geen kastenwanden / inbouwkasten / raamdecoraties / verlichtingsarmaturen etc. opgenomen.

SCHILDERWERK

De buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende beitsverf. De vurenhouten trap en hekwerken worden tevens dekkend afgewerkt, m.u.v. de stootborden en traptreden en de onderzijde van de trap welke zichtbaar is in de trapkast. De leuning(en) worden afgewerkt met een blanke lak. De schilderwerken in de woning worden uitgevoerd in een watergedragen verfsysteem, schilderwerken aan de buitenzijde op basis van alkydhars. De binnendeurenkozijnen, binnendeuren, buitenkozijnen, boeiboorden, etc. zijn fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag.

KEUKEN

De woningen zullen standaard niet uitgerust worden met een keukeninrichting. De keukeninrichting kan worden gekozen ter plaatse van de vastgestelde showroom of een eigen showroom naar keuze. (de standaard elektra punten worden alleen bij keuze van een vastgestelde showroom kosteloos verplaatst). De keuken opstelling kan naar keuze op 3 posities worden geplaatst zoals in de verkoopbrochure aangegeven.

Indien er via een andere keukenshowroom dan Eigen Huis keukens een keuken wordt uitgezocht en u wilt het leidingwerk door SDO de Kock laten verplaatsen t.o.v. de 0-tekening van Eigen Huis keukens dan zijn daar coördinatiekosten aan verbonden en dient SDO de Kock technische keuken-tekeningen van u te ontvangen.

BINNENRIOLERING

De binnen riolering van de woning wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de gecombineerde afvoer van een spoelbak/vaatwasser in de keuken
- voor de afvoeren in de toiletruimte
- voor de afvoeren in de badkamer
- voor de afvoer van een wasautomaat/droger

WATERINSTALLATIE

Vanaf de meterkast wordt een koud waterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de closetpot en fontein in de toiletruimte;
- een douchemengkraan in de badkamer;
- een wastafelmengkraan in de badkamer;
- een closetpot in de badkamer;
- de mengkraan en vaatwasser in de keuken;
- de wasautomaat aansluiting.

Vanaf de opstelplaats in de meterkast wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar:

- een douchemengkraan in de badkamer;
- een wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan in de keuken.

SANITAIR

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair conform onderstaande opgave.

In de toiletruimte:

- Geglazuurd keramiek wandcloset incl. inbouwreservoir en zitting,
- Geglazuurd keramiek fontein en fonteinkraan
- Chromen plugbeker met muurbuis

In de badkamer:

- Geglazuurd keramiek 600mm wastafel en wastafelmengkraan met waste en chromen wandbuis.
- Inloopdouche met verdiepte douchevloer en RVS draingoot met rooster
- Thermostatisch douchekraan met glijstang-combinatie
- Glazen doucheschermbord 900x2000mm
- Spiegel
- Elektrische handdoek radiator
- Geglazuurd keramiek wandcloset incl. inbouwreservoir en zitting,

Alternatief sanitair kan gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde sanitair leverancier.
Eventuele gewenste sanitair wijzigingen zullen worden verrekend met bovenstaande standaard.

GASINSTALLATIE

De woning zal standaard exclusief gasinstallatie en -aansluiting worden opgeleverd.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemeen;

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er verwarmingselementen geïnstalleerd zijn. Waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten.

Woonkamer/keuken	22 graden Celsius
Hal	18 graden Celsius
Toilet	18 graden Celsius
Slaapkamers	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Overloop	18 graden Celsius
Onbenoemde ruimte	18 graden Celsius

Lucht-water warmtepomp;

Op het dak (als schoorsteenmodel) wordt een lucht-water warmtepomp geleverd en geplaatst. In de installatieruimte wordt de binnenunit van de warmtepomp geplaatst (gecombineerd met een 180 liter interne boiler) met voldoende capaciteit voor het verwarmen van de woning en het bereiden van tapwater.

Temperatuurregeling;

De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer en de slaapkamers door middel van een kamerthermostaat behorend bij de lucht-water warmtepomp. De woonkamer zal als leidend vertrek worden gebruikt voor de temperatuurregeling.

Vloerverwarming;

Verwarming van de woning geschiedt door middel van vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming). De vloerverwarmingsverdelers worden gemonteerd in de trapkast (begane grond) en in slaapkamer 2 (1^e verdieping, met omkasting) op de 2^e verdieping is in basis geen verdeler gemonteerd.

Verwarmingselementen;

In de badkamer wordt een E-designradiator gemonteerd, voorzien van ronde buizen in de kleur wit

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De ventilatie roosters t.b.v. natuurlijke luchttoevoer zullen toegepast worden boven de kozijnen in de gevel daar waar nodig.

Toilet, badkamer, installatieruimte en keuken worden afgezogen door middel van een mechanische ventilatie box, welke is voorzien van een standenschakelaar met een CO2 sensor in de woonkamer/keuken en met standenschakelaar met een RV sensor in de badkamer.

Hiertoe zullen wand- en/of plafond afzuigventielen worden aangebracht. De posities en aantallen van de ventielen worden bepaald door de installateur. Daar waar nodig worden leidingkokers voorzien ten behoeve van het verticale verloop van o.a. ventilatiekanalen.

Er wordt geen separaat afvoerkanaal voor de afzuigkap van de keuken toegepast. De afzuigkap dient te worden gekozen als recirculatieafzuigkap.

Onder de binnendeuren zal een spleet/opening toegepast worden t.b.v. de overstroom van lucht tussen de diverse ruimtes. Deze spleet/opening is noodzakelijk om een goede werking van het ventilatiesysteem te waarborgen. In verband met de hoogte van de deuren etc. wordt standaard uitgegaan van een vloerafwerking van maximaal 15 mm dik (boven de zandcementvloer).

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen e.d. worden aangebracht conform de geldende voorschriften en zullen standaard als 'inbouw' schakelmateriaal worden uitgevoerd. De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in de muren en in de plafonds.

Ter plaatse van de meterkast, installatieruimte en buitenberging zal de elektrische installatie als 'opbouw' worden uitgevoerd, waarbij de leidingen en wandcontactdozen op de muur worden gemonteerd. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zullen uitgevoerd worden in een standaard kleur kunststof (type Jung AS500 (inbouw) o.g). Kleur schakelmateriaal: wit RAL 9010.

De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, bel in entree en trafo in de meterkast. Daarnaast zullen daar waar nodig rookmelders geplaatst worden. De elektrische installatie zal standaard worden uitgevoerd zoals is omschreven in de kleur- en afwerkstaat.

Er zullen PV-panelen worden toegepast op het schuine dakvlak van de woning (opdak systeem) conform de BENG-berekening.

ALARM INSTALLATIE

De woning zal standaard exclusief alarm installatie worden opgeleverd.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT:

Exterieur:

Gevels	-	metselwerk	halfsteens verband beige grijs
	-	houten gevelbekleding	bruin/grijs
	-	Sierpleister	wit/grijs
Kozijnen	-	hout	zwart/grijs
Ramen	-	hout	zwart/grijs
Voordeur	-	hout	bruin/grijs
Raamdorpels	-	aluminium	zwart/grijs
	-	beton	grijs
Dakbedekking	-	keramisch pannendak	zwart/bruin bouwnummers 1 t/m 4
	-	keramisch pannendak	oranje/rood bouwnummers 5 t/m 8
Boeiboorden	-	Rockpanel o.g.	bruin/grijs
Goten	-	zink	naturel
Hemelwaterafvoeren	-	zink / PVC	naturel

Interieur:**Hal/entree**

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - meterkast
Trap naar eerste verdieping
- Elektra - drukbelinstallatie met zoemer
plafondlichtpunt op wisselschakelaar
1 buitenlichtpunt op schakelaar
1 wcd (enkel)
1 rookmelder op lichtnet + accu
1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt op overloop 1^e verdieping

Meterkast

- Vloer - betonvloer/meterkastplaat
- Wanden - niet nader afgewerkt
- Plafond - niet nader afgewerkt
- Inrichting - meteropstellingen van nutsbedrijven
- Elektra - groepen verdeelkast (elektra aansluiting 3 x 25 A / 3 x 35 A)
2 aardlekschakelaars
1 wcd (dubbel)

Toilet BG

- Vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels
- Wanden - wandtegels tot ca, 1500mm
Wit spuitwerk in structuur boven tegelwerk
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - sanitair
- Elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar

Woonkamer

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - trapkast
- Elektra - 2 plafondlichtpunten op schakelaar
1 buitenlichtpunt op schakelaar
3 wcd (dubbel)
1 thermostaatleiding bedraad
1 standenschakelaar met CO2 sensor mechanische ventilatie

Keuken

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - afgedopte aansluitingen t.b.v. keukeninrichting
- Elektra -
 - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
 - 2 wcd (dubbel) boven aanrecht
 - 2 wcd (dubbel) voor algemeen gebruik
 - 1 wcd op aparte groep t.b.v. elektrisch koken
 - 1 wcd op aparte groep t.b.v. vaatwasser
 - 1 wcd op aparte groep t.b.v. oven / magnetron
 - 1 wcd t.b.v. koelkast
 - 1 wcd t.b.v. afzuigkap
 - 1 rookmelder op lichtnet + accu

Overloop

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting -
 - trap naar begane grond inclusief hekwerk
 - Trap naar tweede verdieping inclusief hekwerk
- Elektra -
 - 1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar
 - 1 wcd (enkel)
 - 1 rookmelder op lichtnet + accu
 - 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt op 2^e verdieping

Slaapkamers 1 en 2

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Elektra -
 - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
 - 3 wcd (dubbel)
 - 1 thermostaatleiding bedraad

Kantoor/Slaapkamer

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Elektra -
 - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
 - 2 wcd (dubbel)
 - 1 thermostaatleiding bedraad

Badkamer

- Vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels
- Wanden - wandtegels tot plafondhoogte
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - sanitair
- Elektra
 - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
 - 1 wandlichtpunt (incl. schakelaar) t.p.v. wastafel
 - 1 wcd (enkel)
 - 1 voeding E-radiator
 - 1 centraalpunt aarding
 - 1 standenschakelaar met RV sensor mechanische ventilatie
 - 1 thermostaatleiding bedraad

Tweede verdieping

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Dakplaten - dakplaat, niet nader afgewerkt
- Elektra
 - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
 - 1 wcd (dubbel)

Installatieruimte

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Dakplaten - dakplaat, niet nader afgewerkt
- Inrichting
 - opstelplaats wasmachine en droger
 - opstelplaats technische installaties
- Elektra
 - 1 plafondlichtpunt (op schakelaar)
 - 1 wcd op aparte groep t.b.v. wasmachine
 - 1 wcd op aparte groep t.b.v. wasdroger
 - Omvormer t.b.v. PV panelen

Buitenberging

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - verticale rabbatdelen nader afgewerkt
- Plafond - niet nader afgewerkt
- Elektra
 - 1 plafondlichtpunt op schakelaar
 - 1 wcd (dubbel)