

Technische Omschrijving

Nieuwbouw grondgebonden patiowoningen



Project: Dorps Hart
Plaats: Hoeven
Type: 8 patiowoningen
Datum: 20-05-2025



Aankoop informatie

0. Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) 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 bepalingen van SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024.

1. Inleiding en algemene informatie

De aankoop

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van SWK die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

SWK Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de SWK Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door SWK onder de naam waarborgcertificaat. De SWK Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

SWK geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor u?

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

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming 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. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij SWK 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 SWK hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;

- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
- kosten SWK;
- de B.T.W.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Ondernemer.

Koop-aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en Ondernemer vastgelegd. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door Ondernemer is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in de door u gekochte woning. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Werkzaamheden door derden in de door u gekochte woning zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet is toegestaan de bouwplaats gedurende de bouwperiode te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag(en) op de bouwplaats georganiseerd waarvoor Van Agtmaal u tijdig uitnodigt.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning mogelijkwerijs gereed is. De bouwonderneming moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u van Van Agtmaal een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie uw nieuwe woning te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u de sleutels van uw woning. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door Van Agtmaal worden verholpen.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning uiteraard zelf verzekeren.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Van Agtmaal berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, die ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u er rekening mee houden dat een woning gebouwd wordt uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Na drie maanden en nadat eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Van Agtmaal geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Wijzigingen

De verkoopcontractdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning hebben de bouwonderneming en u geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt is het erratum onderdeel van de contractstukken.

- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Van Agtmaal.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. De hierin afgebeelde perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopersopties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

2. Stappenplan voor de aankoop van uw woning

Uw eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van de Dorpshart Hoeven C.V. de woningen van het project verkoopt. U ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Op dit moment wordt ook de Keuzelijst Ruwbouwopties aan u verstrekt. Op deze lijst staan de opties aangegeven die meegenomen worden in de ruwbouw en zodoende in een vroegtijdig stadium bekend moeten zijn, dus meteen bij aankoop van de woning. In deze lijst zijn ook een aantal inrichtingsmogelijkheden van de badkamer opgenomen waaruit een keuze gemaakt moet worden.

Wanneer u daadwerkelijk in aanmerking komt voor één van de woningen in het project, kan worden overgegaan tot het ondertekenen van de koopovereenkomst met Dorpshart Hoeven C.V. en de aannemingsovereenkomst met Van Agtmaal B.V. Gelijktijdig met het ondertekenen hiervan wordt door u de Keuzelijst Ruwbouwopties ingevuld en door u ondertekend zodat deze opties meegenomen kunnen worden in de voorbereiding van de bouw. Deze keuzes zijn definitief, er kunnen later geen opties uit deze lijst meer gekozen dan wel gewijzigd worden.

De volgende stap bij de aankoop van uw woning is een gesprek met één van de kopers begeleiders van Van Agtmaal. Daarnaast ontvangt u vanuit de showroom(s) een uitnodiging om uw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. De plaats van het sanitair is al bepaald door het invullen van de Keuzelijst Ruwbouwopties. In het persoonlijk gesprek met onze kopers begeleider wordt uitleg gegeven over ons kopersportaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. U krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kunt u inloggen en bent u automatisch gekoppeld aan uw woning. Verderop vindt u informatie over dit portaal. Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met u besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitingsdatum. U kunt uw keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de kopers begeleider. Meer-/ minderwerk keuzes buiten de lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst, zijn vervuld krijgt u hiervan vanuit de Dorpshart Hoeven bericht, de zogenaamde "Hoera-brief". Het notariële transport kan plaatsvinden als ook uw financiering is geregeld. Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van een woning wordt overgedragen aan u, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwwoning gaat het veelal om de overdracht van het bouwperceel. De bouw gaat u in termijnen rechtstreeks aan Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. betalen.

De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor u als koper, uw woning wordt nu namelijk echt gerealiseerd. Uiteraard houden wij u door middel van Hoomctrl, kijkmomenten en nieuwsbrieven op de hoogte!

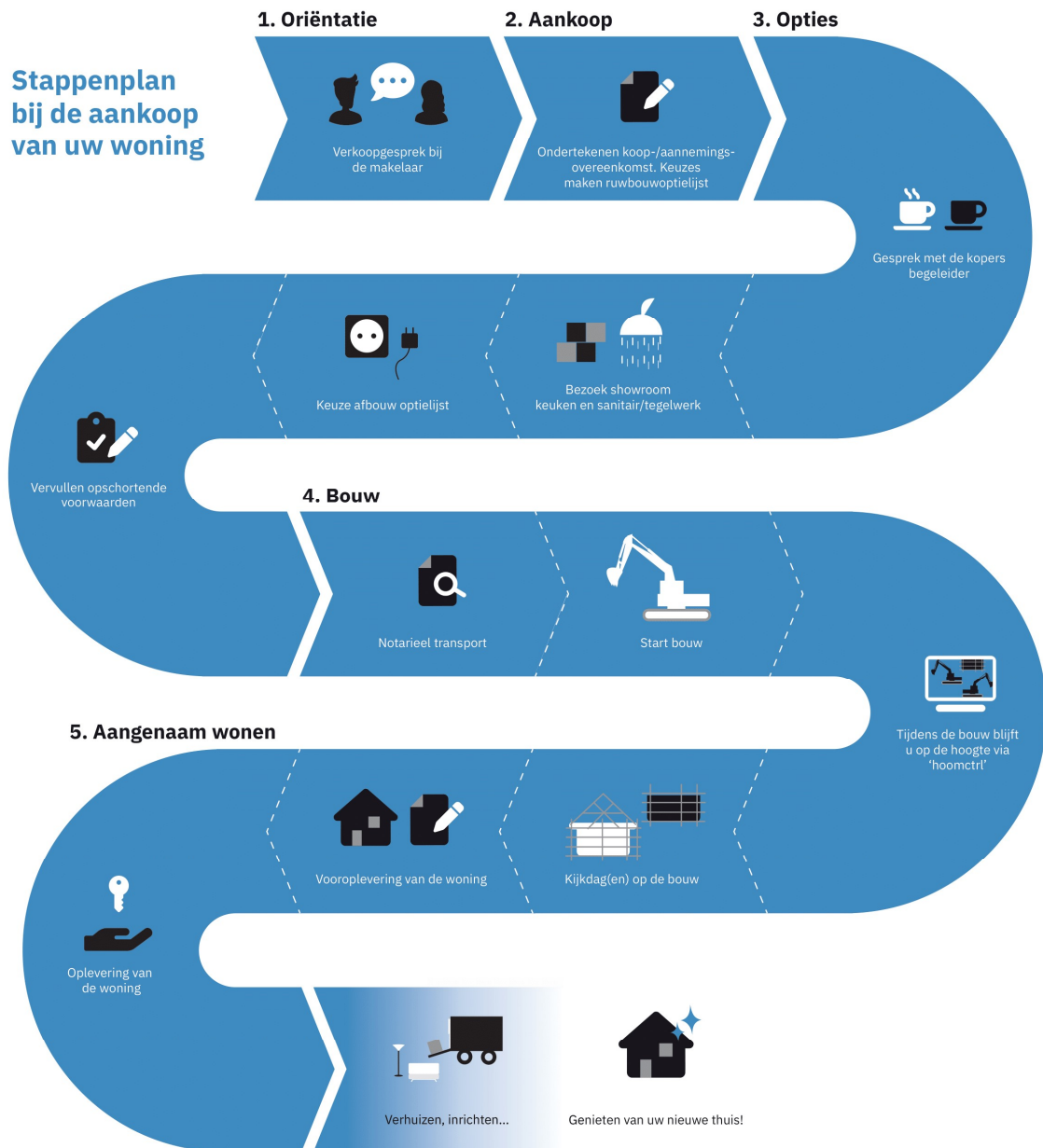
U kunt te allen tijde inloggen op uw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat uw complete bouwdoossier voor u klaar. Het bouwdoossier bestaat uit onder andere de verkoopbrochure, de verkooptekeningen en de door u gekozen opties. Ook vindt u hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. U kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleiders, hierdoor is de lijn kort en heeft u snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw ziet u de vorderingen van uw woning en kunt u kennis maken met uw nieuwe buren.

Wanneer de bouw bijna klaar is en uw woning bijna opgeleverd kan worden, vindt eerst de vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering draait het er om dat u mede controleert of aan al uw wensen is voldaan door onze vakmensen. Mochten er toch onvolkomenheden zijn dan kunt u deze aangeven en zorgen wij ervoor dat deze voor de definitieve oplevering van de woning verholpen zijn.

De definitieve oplevering van uw woning vindt zo'n twee tot drie weken na de vooroplevering plaats. Wij dragen in deze fase de woning over aan u, vanaf dit moment is uw woning opgeleverd en dus helemaal uw eigendom. U ontvangt op dat moment de sleutels en kunt beginnen aan het helemaal eigen maken van uw woning. Ruim voor die tijd informeren wij u nog over welke zaken u dan geregeld moet hebben, zoals bijvoorbeeld de verzekeringen.

Stappenplan bij de aankoop van uw woning



Technische informatie

Het project Dorps Hart Hoeven bestaat uit dertig woningen onderverdeeld in acht patiowoningen en tweeëntwintig appartementen. Onderstaande technische informatie heeft betrekking op de acht patiowoningen.

3. Indeling van de woning

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden ruimten anders benoemd dan in de verkoopdocumentatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hieronder gehanteerde benamingen:

Ruimtebenaming conform Besluit bouwwerken leefomgeving

De verblijfsruimte van de woningen bestaat uit:

- Woonkamer en ruimte ten behoeve van keuken
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

Overige ruimten:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| • Entree, trap en overloop | verkeersruimte |
| • Badkamer(s) | badruimte(s) |
| • Toilet | toiletruimte |
| • Technische ruimte | technische ruimte |
| • Meterkast | meterruimte |
| • Berging | bergruimte |

Bovengenoemde benamingen zijn zoveel als mogelijk op tekening aangegeven. In de verkoopdocumentatie en tijdens de realisatie hanteert iedereen bouwnummers (regelmatig afgekort als bwnr) voor een specifieke woning. Let op: dit zijn geen huisnummers.

4. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur van de woning. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de Gemeente Halderberge.

5. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten worden aangevuld met uitkomende grond tot circa 100mm onder het peil van de woning.

6. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC conform de richtlijnen van de gemeente Halderberge. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals bijvoorbeeld toilet, wastafel en douche) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave Gemeente Halderberge

7. Terreininventaris

Het toekomstige openbaar gebied rondom de woningen wordt aangelegd door derden evenals de plaatsing van één ondergrondse afvalcontainer. De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De Ondernemer is hierin geen partij.

8. Fundering

De fundering van de woningen bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring van Woningborg Toetsing en Toezicht (WTT). De woningen worden gefundeerd op zand.

9. Gevel

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in één kleur baksteen in twee kleuren gevoegd conform de kleur- en materiaalstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open kunststof stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets terugliggend uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur grijs. In het gevelmetselwerk boven de kozijnen, daar waar nodig, worden stalen lateien aangebracht. Onder de raamkozijnen in het metselwerk worden prefab betonnen raamdorpels aangebracht zoals aangegeven op tekening. Ter plaatse van de bergingsdeur, kozijn achterzijde en kozijn van het platte dak wordt een rollaag toegepast. Ter plaatse van het voordeurkozijn, kozijnen aan de voorzijde en op de eerste verdieping zal een kader rollaag toegepast worden.

Isolatie

Voor de thermische isolatie van de buitengevels van de woningen wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast, conform BENG-berekening.

Inwendige scheidingconstructies

Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ongeïsoleerde, ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen. Alle overige lichte scheidingswanden op de begane grond worden uitgevoerd in gipsblokken. Op de eerste verdieping worden metal stud wanden geplaatst. Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht. Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

10. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een voldoende geïsoleerde betonnen rib-cassette vloer conform BENG-berekening en afgewerkt met een dekvloer. De verdiepingvloer wordt uitgevoerd als prefab betonnen breedplaatvloer voorzien van een dekvloer.

11. Daken

De dakconstructie van de woningen is als volgt samengesteld:

Hellende daken en dakkapellen

- Geprefabriceerde kap;
- Dak elementen bestaande uit een drager van plaatmateriaal aan de onderzijde, welke ter plaatse van de slaapkamer en badkamer (schuine deel, tot +/- 2600mm) wordt voorzien van een gipsplaat met spuitwerk. De trapopgang, overloop en de badkamer worden voorzien van een verlaagd plafond bestaande uit gipsbeplating voorzien van spuitwerk, waartussen voldoende isolatie is aangebracht conform BENG-berekening;
- Dakbedekking middels vlakke keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De dakkapellen bestaande uit hout voorzien van een vezelcementplaat, bitumineuze dakbedekking met metalen daktrim worden toegepast en maken onderdeel uit van de hellende daken.
- Zijwangen van de dakkapellen worden uitgevoerd in een onderhoudsvrije beplating.

Platte daken aangebouwde woonruimten.

- Betonnen systeemvloer;
- Isolatieplaten van voldoende dikte conform BENG-berekening;
- Bitumineuze dakbedekking;
- Dakranden worden afgewerkt met een metalen daktrim;

12. Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning conform BENG-berekening bestaande uit toe- en afvoer via een mechanische ventilatie-unit die wordt geplaatst in de berging op de begane grond en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:

- Keuken;
- Toiletruimte;
- Badruimtes;
- Opstelplaats wasautomaat/ berging begane grond.

Lucht wordt mechanisch aangevoerd op de volgende punten via plafondroosters:

- Woonkamer/keuken;
- Slaapkamer(s).

De op tekening aanwezige ventilatiepunten zijn indicatief en kunnen in aantal en/of positie om installatietechnische redenen wijzigen. De luchttoevoer in badruimtes, toiletruimte, inpandige berging(en) en meterruimte vindt plaats via de onderzijde van de deur.

Uw keuken dient te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap hiervoor is geen aansluitpunt voorzien op het centrale ventilatiesysteem. Bediening van het ventilatiesysteem vindt in woonkamer/keuken en badkamers plaats via een draadloze bediening. De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie.

De spouwmuuren worden geventileerd d.m.v. open kunststof stootvoegroosters.

13. Materiaalomschrijving

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof in groenbruine kleur aan de buitenzijde en wit aan de binnenzijde, conform kleur- en materiaalstaat. Buitenkozijnen worden ter plaatse van de draaiende delen (deuren en ramen) voorzien van tochtweringsrubbers. Het buitenkozijn en de deur van de berging wordt uitgevoerd in hout. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke geïsoleerde houten deur voorzien van een glasstrook en geïsoleerde brievenleuf in een houten kozijn.

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als stalen, nastel opdekkozijn met bovenlicht, fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren in de kleur wit. Ter plaatse van de meterkast en trapkast zal een dicht paneel i.p.v. bovenlicht worden toegepast.

De binnendeuren worden voorzien van sloten (vrij- en bezetslot in toiletruimte en badruimtes en loopsloten in de overige deuren) en aluminium schilden en krukken. De meterkasten worden eveneens in dezelfde stalen opdek-binnendeurkozijnen uitgevoerd. De meterruimte wordt ingericht conform de normbladen en voorwaarden van de nutsbedrijven.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat de woning voldoet aan een weerstandsklasse 2 voor inbraakwerendheid conform Bbl. De cilindersloten van de woningen worden gelijksluitend uitgevoerd.

Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal. Langs de buitenzijde van de trap wordt een hardhouten muurleuning bevestigd. De trappen worden ten behoeve van verslepen leidingwerk voorzien van een lepe hoek afgewerkt met plaatmateriaal. De trappen, balustraden en leuningen worden niet geschilderd, maar fabrieksmatig gegrond afgewerkt waarbij schroef- en nietgaatjes niet zijn gestopt. Het hout gebruikt voor trappen is FSC gecertificeerd.

Aftimmerwerk

Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimtes en de woningentreedeurkozijnen, daar worden kunststeen dorpels toegepast.

De meterkasten worden voorzien van de benodigde betimmeringen.

Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten van de hellende daken bestaan uit zinken mastgoten. De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op platte daken geschiedt met behulp van een stadsuitloop. De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink.

14. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Plafondafwerking

De betonnen plafonds van de begane grond, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. De hellende daken op de eerste verdieping ter plaatse van de slaapkamer en badkamer (schuine deel, tot +/- 2600mm) wordt voorzien van een gipsplaat met spuitwerk. De trapopgang, overloop en de badkamer worden voorzien van een verlaagd plafond bestaande uit gipsbeplating voorzien van spuitwerk. De dagkanten en het plafond van de dakkapel worden voorzien van gipsbeplating gesausd afgewerkt.

Wandafwerking

De wanden in de woningen, met uitzondering van de meterkast, (en deels toiletruimte), worden voor zover niet anders omschreven, behangklaar afgewerkt. Onder behangklaar wordt verstaan dat de muur glad wordt opgeleverd met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm.

De wand boven het tegelwerk in het toilet wordt voorzien van spackspuitwerk.

In de toilet en badkamer worden wandtegels aangebracht van ca. 200 x 400 mm. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven. De badkamer wordt plafond hoog getegeld en het toilet tot ca. 1200 mm. De wandgedeelten in het toilet boven de wandtegels tot aan het plafond worden voorzien van spuitwerk.

Vloerafwerking

De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een dekvloer, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels (in natte ruimten) worden aangebracht. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. In de woningen worden geen plinten toegepast.

Tegelwerken

In de badkamer en toiletruimte van de woningen worden vloertegels (formaat 300 x 300 mm) en wandtegels (formaat 200 x 400 mm) aangebracht conform bemonstering. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot een hoogte van ca. 1200 mm gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken van "Bianco C" composiet aangebracht. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde die doorlopen tot maaiveld, worden kunststeen dorpels toegepast. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven uitgevoerd in kunststeen.

15. Keuken

In de woningen is in basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw woning. Daarom is een leverancier voor de keuken geselecteerd, die de keuken na oplevering in uw woning mag plaatsen. Bij de verkoopinformatie vindt u een aanbieding van de geselecteerde projectleverancier. Het basis leidingwerk wordt aangebracht volgens 0-tekening. U kunt hier in de showroom een keuken geheel naar wens samenstellen en laten offrenen, of dit voorts in eigen beheer doen. Wijzigingen van de 0-tekening kunnen kosten met zich meebrengen, deze zullen door Van Agtmaal B.V. inzichtelijk worden gemaakt. Voor de oplevering van de woning is het plaatsen van de keuken niet mogelijk.

Standaard worden ter plaatsen van de keukenopstelplaats de volgende voorzieningen opgenomen:

- een aansluiting t.b.v. de koelkast;
- een aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2-fasen aansluiting, perilex);
- een aansluiting t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- een aansluiting t.b.v. een combimagnetron op aparte groep;
- een aansluiting t.b.v. de vaatwasser op aparte groep (exclusief beluchterkraan);
- een aansluiting t.b.v. een spoelbak met warm en koud water;
- een loze leiding t.b.v. boiler;
- twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De ramen en deuren worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing conform BENG-berekening. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de meterkast en de trapkast in de woningen wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkelglas.

Schilderwerk / beitswerk

Het binnen- en buitenschilderwerk wordt mits anders omschreven uitgevoerd middels een dekkend (watergedragen) verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

17. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inclusief de watermeter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de aanneemsom begrepen.

Waterleidingen

Koudwatertoestellen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte en is afsluit-/ aftapbaar.

De volgende koudwater tappunten worden aangesloten, en eindigen op een stopkraan.

Keuken:	Aansluitpunt spoelbak
	Aansluitpunt vaatwasser
Toiletruimte:	Wandcloset
	Fontein
Badruimtes:	Wastafel(s)
	Douche
	Wandcloset
Berging begane grond:	Wasmachine (kraan met filter en keerklep)
	Opstelplaats warmtepomp

Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de warmtepomp in de berging op de begane grond.

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten, en eindigen op een stopkraan;

Keuken:	Aansluitpunt spoelbak
Badkamers:	Wastafel
	Douche

Voor de opwekking van warmte en warm water wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp met warmwatervoorziening als omschreven bij hoofdstuk 21 "Verwarming". De opstelplaats voor de warmtepomp bevindt zich in de berging op de begane grond.

18. Sanitair

Het te leveren sanitair, volgens de separaat aangeboden keuzepakketten, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen worden geleverd in verchromde uitvoering.

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

Toiletruimte:	Wandcloset inclusief zitting en deksel Fontein met fonteinkraan.
Badkamers:	Wastafel(s) met wastafelmengkraan Spiegel en planchet Douchehoek: RVS douchedrain, thermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop Wandcloset inclusief zitting en deksel
Berging begane grond:	Tapkraan t.b.v. wasmachine Tapkraan t.b.v. warmtepomp

19. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal

Alle schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw (kleur wit). Met uitzondering van de meterkast, daar worden de wandcontactdozen en aansluitpunten uitgevoerd als opbouw. Het schakelmateriaal wordt horizontaal aangebracht.

De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst op circa 300 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. Boven het aanrechtblad 1200 mm boven de vloer. De wandcontactdozen in de overige ruimten worden geplaatst circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst.

In de woningen wordt voor de aansluitpunten voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Buitenlichtpunten

De woningen worden bij de voordeur en aan de achtergevel voorzien van een buitenlichtpunt op de gevel. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedieningsschakelaars in de woning aangebracht.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Beldrukker ter plaatse van de voordeur;
- Bel in entree/hal;
- Beltransformator in meterruimte.

Rookmelders

In de woningen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

PV panelen op het dak

De woningen worden voorzien van PV panelen conform BENG berekening e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. Het op de tekening aanwezige aantal en positie van de panelen is indicatief, conform BENG berekening dient te worden voorzien in een bepaalde hoeveelheid Wattpiek. Deze zal minimaal worden geleverd. In de berging op de begane grond wordt een omvormer geplaatst op een door de installateur nader te bepalen positie.

20. Telecommunicatievoorziening

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van de koper(s). De aansluitingen dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd. De aanleg van de loze leiding ten behoeve van CAI, data of telefoon naar uw woning wordt wel aangelegd door de aannemer. Deze loze leidingen, voorzien van een controle trekdraad, worden toegepast in de woonkamer en de hoofdslaapkamer op 300mm boven de vloer.

21. Verwarming

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van ISSO – publicatie 51 die op dit werk van toepassing zijn en de garantienormen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping inclusief warmwatervoorziening. De verdeelunit voor de begane grond wordt in de trapkast gesitueerd. De verdeelunit voor de eerste verdieping wordt in de berging van de eerste verdieping geplaatst op een nader door de installateur te bepalen positie.

De toe te passen bodemwarmtepomp wordt geplaatst in de berging op de begane grond van de woningen en heeft een geïntegreerde boilervat. De bodemwarmtepomp is geschikt om te verwarmen en beperkt te koelen. De bron(nen) van de warmtepomp wordt op het eigen perceel geplaatst op een door de installateur nader te bepalen positie.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De temperatuurregeling geschiedt middels een master-slave regeling. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat (master), waarmee je de gewenste temperatuur kan instellen. Middels de thermostaten in de (hoofd)slaapkamer (slave) is naregeling van de vloerverwarming van de slaapkamers mogelijk, indien hier geen warmtevraag is.

In de badkamers wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten;

Verblijfsruimte	woonkamer	22°C
	keuken	22°C
	slaapkamers	22°C
Verkeersruimte	entree	18°C
	overloop	18°C
Badruimtes	badkamers	22°C
Berg ruimten	in pandige bergingen	15°C

22. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de opleving wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleving. De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken, keuken en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

23. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de Ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

24. Afwerkstaat per ruimte

Entree

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk

Keuken

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk

Woonkamer

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk

Slaapkamers

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk

Toiletruimte

Wanden	Tegelwerk tot hoogte van circa 1200 mm. Daarboven worden de wanden tot het plafond voorzien van spuitwerk.
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spackspuitwerk

Badkamer

Wanden	Tegelwerk tot aan het plafond
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spackspuitwerk

Trapkast

Wanden	Niet nader afgewerkt
Vloer	Dekvloer
Plafond	Onderzijde trap (niet nader afgewerkt)

Overloop

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk

Berging(en)

Wanden	Knieschotten worden niet nader afgewerkt, overige wanden behangklaar
Vloer	Dekvloer (niet achter knieschotten)
Plafond	Onderzijde dakplaat (niet nader afgewerkt)
Overig	Aansluitpunten installaties (ventilatie-unit, warmtepomp)