

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

13 woningen Herenbiezen | Brandevoort Helmond

Datum 18 januari 2019

INLEIDING

Ontwikkeling in opdracht van Ontwikkelingscombinatie Hurks-Adriaans Brandevoort v.o.f., en realisatie in opdracht van Ten Brinke Bouw B.V., ingeschreven onder nummer [NUMMER] in het Register van Ingeschreven Ondernemingen bij Woningborg N.V.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen behorende bij deze woningen.

Voor deze woning wordt door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

INHOUDSOPGAVE

0. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling
1. Indeling van de woning in verblijfsgebieden
2. Peil van de woning
3. Grondwerk
4. Rioleringswerken
5. Bestratingen
6. Terreininventaris
7. Funderingen
8. Gevels en wanden
9. Vloeren
10. Daken, goten en hemelwaterafvoeren
11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen
12. Metaal en timmerwerk
13. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen
14. Keukeninrichting
15. Beglazing en schilderwerk
16. Water- en gasinstallaties
17. Sanitair
18. Elektrische installatie
19. Verwarmings- / warmwaterinstallatie
20. Schoonmaken en oplevering
21. Enkele aandachtspunten Woningborg
22. Afwerkstaat
23. Waarmeding

0. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

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.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis 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 tot de in de garantieregeling genoemde termijnen na oplevering. 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 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.

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. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

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

Hurks & Adriaans

1. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Op de verkooptekening zijn de verblijfsgebieden aangegeven.

2. Peil van de woning

Het peil -P- van de woning, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het juiste peil wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerkzaamheden uitgevoerd voor de aanleg van funderingen en leidingen. Daar waar verhardingen worden voorzien komt hieronder een zandaanvulling van voldoende dikte. De tuinen worden afgewerkt met de aanwezige grond.

4. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof PVC buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuil- en regenwater.

Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

5. Bestratingen

In de achtertuinten van de woningen wordt door de ondernemer geen bestrating en/of verharding aangelegd. Aan de voorkant van de woningen, kavels 1 t/m 12 wordt vanaf de erfgrans een looppad, breed 60 cm, aangelegd naar de voordeur door middel van betontegels in de afmeting 60 x 40 cm.

Het op de situatietekening aangegeven (resterende deel van het) binnenterrein zal door de ondernemer worden aangelegd.

6. Terreininventaris

Daar waar op tekening aangeduid wordt aan de voorzijde van de woningen een muurtje van circa 60 cm hoog door de ondernemer gerealiseerd, welke onderbroken wordt voor de toegangspaden naar de voordeuren. Langs de zijerfgrans met het openbaar gebied wordt bij kavel 13 een tuinmuur gerealiseerd zoals op de verkooptekening is weergegeven.

In de achtertuinten van de woningen wordt door de ondernemer, zoals op tekening aangegeven, een gaashekwerk met looppoort voorzien tussen de bergingen op de eigendomsgrens tussen privé en binnenterrein VvE. Tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen geplaatst.

Met piketpaaltjes worden ten tijde van de oplevering de erfgransen door de ondernemer in het terrein gemarkeerd.

7. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt een van de navolgende funderingssystemen toegepast, een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht:

- betonnen funderingsbalken op betonnen palen voor de woningen.
- prefab betonvloer op zand voor de losstaande bergingen.

De afmetingen van de betonconstructie en de wapening zullen worden bepaald door de constructeur.

Hurks & Adriaans

De niet toegankelijke (kruip)ruimte wordt geventileerd door middel van een aantal roosters in de voor-, achter- en zijgevels.

8. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

8.1 Buitengevels woning:

Uitvoering in baksteen in de kleuren volgens het kleurenschema.

Het voegwerk van de buitengevels wordt platvol uitgevoerd in de kleur zoals in het kleurenschema per kavel is weergegeven.

In de spouw van de buitengevels van de woning wordt thermische isolatie aangebracht.

In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en /of afwatering.

Daar waar vereist zullen dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden aangebracht.

8.2 Binnenspouwmuren en dragende (woningscheidende) wanden:

Uitvoering in kalkzandsteen lijmelementen.

- binnenspouwbladen: dikte 100 of 120 mm;
- dragend binnenmetselwerk: dikte 120 mm;
- woningscheidende wanden: dikte 120 mm met 60 mm spouw.

8.3 Niet dragende (lichte) scheidingswanden:

Uitvoering in cellenbeton met een dikte van 100 mm.

8.4 Bergingen:

De buitenbergingen worden uitgevoerd in verduurzaamd hout.

9. Vloeren

De begane grondvloer wordt als vrijdragende geïsoleerde systeemvloer uitgevoerd.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren, waarvan de onderzijde fabrieksmatig en glad zijn uitgevoerd. De v-naden in deze vloeren blijven zichtbaar. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen balken in de vloeren worden aangebracht, welke aan de onderzijde zichtbaar kunnen zijn.

De vloeren van de buitenbergingen worden uitgevoerd in prefab beton op een zandbed zonder isolatiemateriaal.

Deze vloeren zijn aan de bovenzijde fabrieksmatig vlak afgewerkt zonder deklaag.

Op de begane grond is de dekvloer 70 mm, en op de 1e en 2e verdieping 50 mm.

10. Daken, goten en hemelwaterafvoeren

De hellende hoofddakconstructie van de woning is opgebouwd met prefab dak elementen, bestaande uit een buitenplaat, isolatie en binnenplaat, bedekt met gebakken dakpannen. De onderzijde van deze dakplaten zijn fabrieksmatig wit gegrond afgewerkt. De elementnaden en aansluitingen tegen de bouwmuren alsmede de nokaansluitingen zijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerlatten. Plaatnaden en nietgaatjes zijn onafgewerkt.

Hurks & Adriaans

De dakbedekking van de dakkapellen wordt voorzien van een isolatielaag en een bitumineuze of kunststof dakbedekking, aan de randen afgewerkt met een zinken kraal. Dakkapelbeplating in onbenoemde ruimten zijn aan de binnenzijde niet nader afgewerkt.

De platte daken van de bergingen achter in de tuin worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking zonder isolatie, aan de randen afgewerkt met een aluminium daktrim.

De goten worden uitgevoerd in zink.

De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning worden in zink uitgevoerd, de overige hemelwaterafvoeren worden in PVC uitgevoerd.

11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer (ventielen). Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst op de positie zoals op de verkooptekening aangegeven.

De metalen ventilatiekanalen worden zoveel als mogelijk in de vloer verwerkt.

De ventilatietoevoer van de verblijfsruimten geschiedt door middel van in de gevels geplaatste ventilatieroosters.

Ventilatietoevoer roosters worden geplaatst boven de ramen en deuren voor zover noodzakelijk. Plaats van de afvoerventielen: keuken, toilet, badkamer en ter plaatse van de opstelruimte van de wasmachine.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel is in basis uitgegaan van een recirculatie afzuigkap.

12. Metaal en timmerwerk

12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout. Deze worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De kleuren staan aangegeven op het kleurenschema.

De beweegbare ramen in de buitenkozijnen van de woningen worden deels voorzien van draai-/kiepbeslag (zie geveltekeningen) en tochtprofielen. Een uitzondering hierop vormen de dubbele ramen, waarvan één deel voorzien wordt van draai-/kiepbeslag en enkele ramen op de begane grond in de voorgevel welke om veiligheidsoverwegingen uitsluitend zijn voorzien van een kiepstand.

De buitenbekleding van de dakkapellen worden afgewerkt met een duurzaam en onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal. Langs de schuine kanten worden verholten zinken goten aangebracht.

In de woningen worden de binnendeuren en binnendeurkozijnen als volgt uitgevoerd:

- Op de begane grond fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in fabrieksmatig afgelakte stalen montage binnendeurkozijnen zonder bovenlicht.
- Op de verdiepingen van kavels 1-11-12-13 fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in fabrieksmatig afgelakte stalen montage binnendeurkozijnen zonder bovenlicht.
- Op de verdiepingen van de overige kavels (2 t/m 10), fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in fabrieksmatig afgelakte stalen montage binnendeurkozijnen met bovenlicht van enkel glas in een kozijn met afgeslankte bovendorpel.

Het hang- en sluitwerk wordt, waar dat volgens de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) nodig is, voorzien van inbraakwerende kwaliteit.

Het hang en sluitwerk van de kozijnen van de woningen bestaat hoofdzakelijk uit:

- Draai-/kiepbeslag met meerpunts sluitingen voor de aangegeven ramen welke tevens voorzien zijn van raamboompjes van aluminium.
- Stalen kogelscharnieren waaraan de buitendeuren worden afgehangen.
- Insteekslot met meerpunts sluiting op alle buitendeuren van de woning. Alle buitendeuren worden voorzien van een gelijksluitende cilinder. Deurkrukken en schilden van lichtmetaal op de buitendeuren m.u.v. de voordeur welke aan de buitenzijde van een duwschild en aan de binnenzijde van een (halve) kruk is voorzien.
- Stalen paumelles voor zowel de stompe als opdek binnendeuren.
- Loopsloten op de binnendeuren, vrij- en bezetsloten op de deur van de badkamer en het toilet.
- Lichtmetalen deurkrukken met schilden.

12.2 Trappen en (af-)timmerwerk

In de woningen worden de op de tekening aangegeven trappen en hekwerken in vurenhout uitgevoerd. De trapbomen en – spillen en hekwerken worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de binnenzijde van de trapkast. De traptreden en stootborden (trap van begane grond naar 1^e verdieping) worden met grondverf afgewerkt. Indien zich onder de trap een kast bevindt, wordt de trap uitgevoerd als een dichte trap. Alle overige trappen worden als open trap uitgevoerd. Langs de trappen en trapgaten worden leuning en hekjes geplaatst. De leuning van hardhout worden transparant gelakt.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen

13.1 Plafondafwerking

Alle betonnen plafonds worden voorzien van een structuurspuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De dakplaten zijn standaard fabrieksmatig glad afgewerkt zonder verdere behandeling, conform Materialisatie en Afwerkstaat. De dakkapellen worden afgetimmerd met vlak plaatwerk en aftimmerlatten voorzien van een witte grondlaag zonder verdere behandeling.

13.2 Wandafwerking

De niet betegelde wanden worden behangklaar opgeleverd.

Op de wanden van het toilet en de badkamer worden tegels aangebracht tot een hoogte zoals in de afwerkstaat omschreven. Boven het tegelwerk (indien standaard niet tot het plafond) zijn deze wanden behangklaar.

De houten wanden van de buitenbergingen worden niet verder afgewerkt.

13.3 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden afgewerkt met een anhydrietvloer (u dient zich er van bewust te zijn dat er geen cementgebonden lijmen toegepast mogen worden voor steenachtige vloerafwerkingen)

De vloeren van toilet en badkamer worden betegeld zoals in de afwerkstaat omschreven.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking.

13.4 Vloerplinten

Er worden standaard geen plinten geleverd en aangebracht.

13.5 Tegelwerken

Vloer- en wandtegels worden toegepast in de navolgende ruimten:

- Toiletruimte(n) en badkamer, volgens afwerkstaat.

13.6 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen (m.u.v. de eventuele dakkapel(len) en betegelde wanden) worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van natuursteencomposiet met een overstek van circa 20 mm.

T.p.v. de kozijnen van de badkamer en toiletruimte(n) worden kunststenen dorpels toegepast. Onder de overige binnendeuren komen geen dorpels.

De binnendeuren worden circa 28 mm. vrij van de vloer gehouden. In verband met een goede werking van de ventilatie dient de onderzijde van de binnendeur minimaal 15 mm. vrij van de vloerafwerking te blijven. Indien u kiest voor een dikkere vloerafwerking dan dienen de binnen deuren ingekort te worden.

14. Keukeninrichting

In de aanneemsom is een stelpost ten behoeve van de keukeninrichting begrepen. Zie hiervoor de afwerkstaat. Op de separate keukentekening is in verband met de leidingen en ventilatiekanalen de plaats van de spoelbak, de vaatwasmachine en het kooktoestel vastgelegd alsmede de bijbehorende elektravoorzieningen. Verder zijn wandcontactdozen boven het keukenblad voor huishoudelijk gebruik aangegeven. Voor de aankoop van uw keuken zijn er 3 opties:

1. Indien de keuken van uw keuze bij de in de koperskeuzelijst genoemde leverancier wordt gekocht, zal de keuken tijdens de bouw worden geplaatst en valt de keukeninrichting onder de garantieregeling van het Woningborg.
2. Indien de keuken van uw keuze bij de in de koperskeuzelijst genoemde leverancier wordt gekocht maar op uw verzoek na de oplevering op een nader overeen te komen tijdstip dient te worden geplaatst geldt als voorwaarde dat de financiële verplichting daarmee samenhangend voor 100 % is voldaan vóór plaatsing van de keuken. De oplevering van de keuken geschiedt in dat geval later door de keukenleverancier aansluitend aan de plaatsing.
3. Het is ook mogelijk om de woning zonder keuken op te laten leveren en de keuken na de oplevering te laten plaatsen door een derde leverancier. In dat geval valt de keukeninrichting buiten de Woningborg garantie. De op de verkooptekening aangegeven aansluitpunten voor elektra, water en riolering behoren bij de levering op de positie van de 'standaard' keuken.

15. Beglazing en schilderwerk

15.1 Beglazing

De glasvlakken in de buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als isolerende beglazing (HR-glas) en geplaatst als binnen beglazing. De glasvlakken binnen in de woningen worden uitgevoerd in enkel glas en in de bergingen als enkel draadglas.

15.2 Schilderwerk

Het schilderwerk van de buitengevelkozijnen wordt aan de binnen- en buitenzijde uitgevoerd in een dekkend systeem. De kleuren staan aangegeven in een kleurenschema.

Het binnen schilderwerk bestaat uit de binnenzijde van de buitenkozijnen, inclusief de aftimmerlatten en de trap zoals beschreven in 13.2.

Hurks & Adriaans

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'.

Met name bij donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

16. Water- en gasinstallaties

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot gas en water zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van gas en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

16.1 Waterleidingen

De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke wordt geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en is in een verwarmd huis voldoende beschermd tegen bevriezing. De koudwaterleidingen worden gelegd vanaf de watermeter, de warmwaterleidingen worden gelegd vanaf de HR cv-combiketel. De leidingen worden uit het zicht gelegd, door instorten in de vloeren, in sleuven in wanden en in leidingkokers. In de ruimte waar de HR cv-combiketel is opgesteld komen de koud- en warmwaterleidingen in het zicht.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar c.q. ten behoeve van:

- de mengkraan op het keukenaanrecht.
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer.
- de douchemengkraan in de badkamer.
- de badmengkraan in de badkamer (indien van toepassing)

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar c.q. ten behoeve van:

- het waterreservoir van de toiletten;
- het fonteintje in het toilet;
- aansluiting vaatwasser (incl. kraan);
- het tappunt op zolder t.b.v. de wasmachine / het bijvullen van de cv-installatie;
- de HR cv-combiketel;
- een buitenkraan op de achtergevel zonder schrobputje (kraan is afsluit- of aftapbaar).

16.2 Gasleiding

Alle woningen worden voorzien van een gasaansluiting. Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt er een gasleiding gelegd naar de plaats van de HR cv-combiketel en de plaats voor het kooktoestel, beide inclusief bijbehorende gaskraan.

17. Sanitair

Het basis sanitair in de woningen staat in de afwerkstaat beschreven. Er zijn diverse mogelijkheden naar eigen keuze dit op onderdelen aan te passen waarvoor vooraf een offerte wordt uitgebracht. Het sanitair (en daarmee ook het tegelwerk) kan ook vervallen. In dat laatste geval vervalt ook de garantie op de werking van warm tapwater en de verwarmingsinstallatie omdat door derden aan de installatie nadien aanpassingen worden aangebracht.

De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden.

18. Elektrische installatie

18.1 Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen zijn aangegeven op de verkooptekening. De positie hiervan kan in overleg met de kopers adviseur worden gewijzigd.

De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de buitenberging en de meterkast waar wit opbouw materiaal wordt toegepast. Op zolder wordt daar waar mogelijk inbouw materiaal toegepast.

De wandcontactdozen in woon- en slaapkamers worden (mits niet gecombineerd met een schakelaar) op ca. 30 cm. + vloer aangebracht. De schakelaars worden op ca. 105 cm. + vloer aangebracht. De aansluitpunten in de keukens worden conform een separate (installatie)tekening volgens de voorschriften aangebracht.

Daar waar meerdere functies in 1 afwerkpaneel worden opgenomen worden deze horizontaal geplaatst (dubbele wandcontactdozen c.q. combinaties van wandcontactdozen met overige functies zoals schakelaars, centrale antenne of telecomfuncties).

De woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie. Er worden waar nodig rookmelders gemonteerd en op het elektriciteitsnet aangesloten.

18.2 Telecommunicatievoorzieningen en Centrale Antenne Installatie

In de woningen wordt een glasvezelaansluiting en CAI aansluiting binnengebracht tot in de meterkast. Verder zijn de woningen voorzien van een tweetal loze leidingen met een inbouwdoos in de woonkamer. In alle overige verblijfsruimten op de verdiepingen wordt ook een loze leiding vanaf de meterkast aangebracht t.b.v. een nader in te vullen functie.

De aansluiting op het net in het openbare gebied dient door de verkrijger zelf te worden aangevraagd.

19. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Alle woningen worden voorzien van een gasgestookte HR cv-combiketel (kwaliteitsklasse 4-CW5 O.G.) die de warmte levert voor de verwarming en het warm tapwater.

Alle woningen worden voorzien van vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdiepingen in badkamer en de slaapkamers. In de slaapkamers zal de radiator zoveel als mogelijk onder het raamkozijn worden geplaatst. De op verkooptekening weergegeven positie en afmeting is indicatief en zal nog nader door de installateur exact bepaald moeten worden.

De temperatuur wordt geregeld door een thermostaat in de woonkamer en de badkamer.

De te behalen en te handhaven minimale temperaturen in de woningen bij buitencondities van -10 °C en 5 m/s windsnelheid zijn conform de eisen van Woningborg en bouwbesluit;

- verblijfsruimten 20°C
- verkeersruimten 15°C
- open 'zolder' 15°C
- toiletruimte 15°C
- douche- en/of badruimte 22°C
- binnen bergruimte 15°C
- buitenberging onverwarmd

Vloerafwerking

In verband met de aanwezige vloerverwarming kunnen niet alle vloerafwerkingen worden toegepast. Zo is het niet gewenst om isolerende vloerbedekking en laminaat op een isolatielaag te gebruiken. Tegelvloeren, gelijmde parket van geschikte houtsoorten, stoffen vloerbedekkingen en kunststof vloerbedekkingen zijn zeer geschikt. Laat u hierover uitgebreid informeren door een betreffende leverancier c.q. adviseur.

20. Schoonmaken en oplevering

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden gewassen opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein worden ontdaan van bouwvuil en puinresten. Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

21. Enkele aandachtspunten

21.1 Meer- en minderwerk / koperskeuzes

Om u als verkrijger de mogelijkheid te bieden om uw woning aan uw persoonlijke wensen, die afwijken van hetgeen op de verkooptekening en in de verkoopdocumentatie staat, aan te passen, is een 'kopers-keuzelijst' met bijbehorende 'spelregels koperskeuzes' gemaakt. De voorwaarden en de werkwijze zijn in deze 'spelregels koperskeuzes' vastgelegd. Door ondertekening van de keuzelijst met de door u gewenste wijzigingen en aanvullingen verklaart u zich akkoord met de daarin vermelde voorwaarden. Indien er geen ondertekende koperskeuzelijst van u beschikbaar is, wordt de woning afgewerkt zoals in de verkooptekening, kleurenstaat en technische omschrijving is vastgelegd. Namens de ondernemer is een kopersbegeleid(st)er(er) beschikbaar om u van dienst te zijn bij het maken van keuzes en beantwoorden van vragen.

U dient er rekening mee te houden dat wellicht niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering onder andere moet voldoen aan de Woningborg garantienormen, het Bouwbesluit en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast kan het helaas voorkomen dat bepaalde wensen niet altijd inpasbaar zijn in de projectmatige bouwstroom.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer of de door hem aangedragen showrooms schriftelijk geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er per definitie sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. De kopersbegeleid(st)er kan u hierover nader informeren. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is namelijk gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Tijdens de bouwuitvoering kunnen werkzaamheden door of namens de verkrijger niet worden toegelaten.

21.2 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.

21.3 Onderhoud algemeen

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.

21.4 Energieprestatie

Om uw energienota zo laag mogelijk te houden, maar ook om het milieu zoveel mogelijk te ontzien, zijn in de tekeningen en omschrijvingen maatregelen vastgelegd, die leiden tot een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van $\leq 0,40$.

21.5 Daglichttoetreding

Het kan voorkomen dat een verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de volgens het bouwbesluit benodigde daglichttoetreding. Vergroting van de daglichttoetreding is daarbij om praktische of esthetische redenen niet mogelijk. Door gebruikmaking van de zogenaamde krijtstreepmethode wordt toch voldaan aan de eisen van het bouwbesluit. Dit betekent dat de verblijfsruimte rekenkundig ten behoeve van de daglichttoetreding verkleind is.

21.6 Veiligheid

De woningen voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De woningen worden onder andere op de daarvoor aangewezen plaatsen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle woningen worden daarnaast voorzien van rookmelders.

21.7 Verkoopdocumentatie

Deze verkoopdocumentatie waaronder de situatietekening en de verkooptekening, zijn met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architecten, adviseurs en gemeente en maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst. De ondernemer heeft het recht om ten opzichte van de verkoopdocumenten wijzigingen door te voeren voor zover dat noodzakelijk mocht blijken op grond van eisen van nutsbedrijven, overheid, voorschriften van fabrikanten en in geval van leveringsbeperkingen. Indien er onverhoopt verschillen mochten blijken tussen de voorschriften van het bouwbesluit, de normbladen, overige overheidsbesluiten en de contractdocumenten, dan prevaleren de voorschriften. De door de ondernemer aan te brengen wijzigingen zullen nimmer afbreuk mogen doen aan de kwaliteit, bruikbaarheid en waarde van de woning.

De op tekening aangegeven maten kunnen in de praktijk in geringe mate afwijken. Bij de ingeschreven maten is geen rekening gehouden met de dikte van wand- en vloerafwerkingen.

Aan de hand van de door de gemeente verstrekte tekening zijn de erfgrenzen aan de straatzijde op de situatietekening weergegeven. De erfgrenzen aan de achterzijde zijn door de ondernemer bepaald. De definitieve erfgrenzen worden pas vastgesteld na inmeting door het kadaster. In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat over- of ondermaat geen aanleiding geeft tot enige vergoeding.

21.8 Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

De koop wordt vastgelegd middels ondertekening van een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst volgens Woningborg. Hierin zijn de rechten en plichten van zowel de verkrijger (koper) als de ondernemer (verkoper) vastgelegd. Met andere woorden: in de overeenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren onder de opgenomen voorwaarden.

In deze overeenkomst worden tevens alle zaken die voortvloeien uit de overeenkomst tussen de ondernemer met de gemeente Helmond, en welke voor u van belang zijn, vastgelegd.

Na ondertekening van deze overeenkomst wordt door de ondernemer een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de transportakte (voor de eigendomsoverdracht) en indien gewenst tevens de hypotheekakte. Dit notarieel transport kan pas plaatsvinden als alle in de overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden zijn vervallen en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld.

21.9 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt dus door middel van een zogenaamde "Akte van transport" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van transport ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken.

Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de transport-datum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden normaliter zowel de akte van eigendomsoverdracht als de hypotheekakte gepasseerd.

21.10 Vrij Op Naam

De woning wordt "Vrij Op Naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aaneemsom niet alleen de grond- en bouwkosten zijn inbegrepen, maar ook alle bijkomende kosten zoals onder andere de kosten van architect, constructeur, notaris (transportakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW, kadastrale inmeting en de kosten voor het in de woning brengen van de kabels en leidingen voor riolering, gas, water en elektra. Voor de aansluiting op de kabel voor t.v.-, radiosignaal en telefoon kan de verkrijger een abonnement nemen op de in de straat aanwezige kabels van de desbetreffende leveranciers. Eventueel hiermee gemoeide aansluitkosten zijn voor rekening van verkrijger.

21.11 Hypotheek en daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Denk hierbij onder andere aan:

- Notariskosten voor de Hypotheekakte
- Afsluitprovisie / advieskosten
- Eventuele kosten voor de aanvraag van de Nationale hypotheekgarantie (NHG)
- Hypotheekrente tijdens de bouw
- Eventuele premie voor risico-/levensverzekering
- Eventuele taxatiekosten

De makelaar kan u hierover uitgebreid adviseren.

21.12 Betalingen

De koopsom bent u verschuldigd volgens de vervalmomenten in de koopovereenkomst. De termijnen van de aaneemsom 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert eveneens op de momenten zoals in de aannemingsovereenkomst weergegeven. Mocht het notarieel transport uitgesteld worden ten opzichte van de koop- en/of aannemingsovereenkomst genoemde termijn, is rente verschuldigd over de uitstelperiode. U ontvangt hiervoor facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris plaats heeft gevonden. Dit geldt zowel voor de termijn koopsom als voor de termijnen van de aaneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan u is overgedragen.

Hurks & Adriaans

U dient wel rekening te houden met eventuele verschuldigde rente conform de koop- en/of aannemingsovereenkomst. Nadat de eigendomsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de termijnfactuur door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen.

21.13 Verzekeren

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Uiterlijk op de dag van oplevering dient de verkrijger zorg te dragen voor een brand- en opstalverzekering voor zijn/haar woning, met als uiterlijke ingangsdatum de dag van de oplevering.

21.14 Oplevering en sleuteloeverdracht

Met betrekking tot de overname van de rechten en plichten van de gekochte woning is het volgende van belang. Op het moment dat de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering, die aan de overhandiging van de sleutels vooraf gaat, is dan ook van groot belang. De woning moet nauwkeurig worden geïnspecteerd en het opleveringsrapport dient zorgvuldig te worden opgemaakt. De ondernemer zal de tekortkomingen onverwijld maar in ieder geval binnen 3 maanden (i.v.m. levertijden) herstellen. Vanaf de oplevering begint de onderhoudsperiode van 3 maanden te lopen. Het is van belang om de tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer te melden. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode van 3 maanden en nadat alle tekortkomingen zijn hersteld, is de ondernemer behoudens de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, niet meer aansprakelijk voor eventueel later gemelde tekortkomingen. Waar hier melding wordt gemaakt van de term "tekortkomingen" wordt bedoeld; alle afwijkingen in de bouw ten opzichte van hetgeen in de verkooptekeningen en de technische omschrijving is vastgelegd en welke een waardevermindering veroorzaken.

22. Materialisatie en Afwerkstaat

Ruimteomschrijving	Onderdeel	Afwerking
entree- / trappenhall:	vloer:	afwerkvloer 70 mm
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuur spuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> vloerverwarming waar aangegeven trap met (trap)kast naar de eerste verdieping uitgevoerd in vurenhout met stootborden als dichte trap. De bomen, spullen en hekwerken worden geschilderd. De treden en stootborden worden voorzien van witte grondverf. De leuningen zijn transparant gelakt. verdeler cv-begane grond
toilet:	vloer:	<ul style="list-style-type: none"> kunststenen dorpel onder deur tegels 45 x 45 cm, conform keuzepakket (Alfacaro Living)
	wanden:	<ul style="list-style-type: none"> tegels 25 x 33 cm, liggend verwerkt, conform keuzepakket (Lifetile), hoogte ca 150 cm + vloer boven tegels behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	sanitair:	<ul style="list-style-type: none"> Villeroy & Boch O.Novo diepspoel wandcloset kleur wit met kunststof closetzitting en soft-close deksel Villeroy & Boch O.Novo fontein wit, circa 36 x 27,5 cm, met Grohe Concetto fonteinkraan chroom
	overige voorzieningen:	afzuigventiel ventilatie
woonkamer en overige verblijfsruimten op begane grond:	vloer:	<ul style="list-style-type: none"> vloerverwarming afwerkvloer 70 mm
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> thermostaat in woonkamer vensterbanken van composiet natuursteen op gemetselde borstweringen, overstek ca. 20 mm bediening ventilatiesysteem
keuken	vloer:	<ul style="list-style-type: none"> vloerverwarming afwerkvloer 70 mm

	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	<ul style="list-style-type: none"> • volgens installatiesymbolen op de separate keukenbrochure • standaard opgenomen een bedraad aansluitpunt t.b.v. vaatwasser, bedraad aansluitpunt t.b.v. vonkontsteking kooktoestel, een wandcontactdoos voor koelkast, combi magnetron, en afzuigkap. Loze leiding voor boiler en elektrisch koken.
	keukeninrichting:	<p>Stelpost voor de aankoop, montage en het aansluiten van de keuken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • € 7.250,- incl. BTW voor de kavels 1-11-12-13 • € 5.000,- incl. BTW voor de kavels 2 t/m 10
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • afzuigventiel ventilatie • aansluitpunt afzuigkap elektra • gasaansluiting • aansluiting vaatwasser op koudwater en riool • aansluitpunt koud- en warmwater en riolering t.b.v. gootsteen
trapkast: indien van toepassing	vloer:	afwerkvloer 70 mm (begane grond)
	wanden:	behangklaar
	plafond:	onderzijde trap voorzien van witte grondverf
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige:	verdeelunit vloerverwarming
overloop:	vloer:	afwerkvloer 50 mm
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	de trap naar de 2 ^e verdieping in vurenhout zonder stootborden (open trap). De bomen, spillen en hekwerken worden geschilderd. De treden worden voorzien van witte grondverf en de leuningen worden transparant gelakt.
slaapkamers:	vloer:	afwerkvloer 50 mm
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk (niet tegen onderzijde dakplaten), V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • radiatoren • vensterbanken van composiet natuursteen op gemetselde borstweringen, overstek ca. 20 mm
badkamer: 1 ^e verd.	vloer:	<ul style="list-style-type: none"> • kunststenen dorpel onder deur tegels 45 x 45 cm, conform keuzepakket (Alfacaro Living)
	wanden:	<ul style="list-style-type: none"> • tegels 25 x 33 cm, liggend verwerkt, conform keuzepakket (Lifetile), hoogte tot plafond
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht

	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	sanitair:	<ul style="list-style-type: none"> • Villeroy & Boch O'novu wandcloset diepspoel wit met kunststof closetzitting met soft-close deksel • Villeroy & Boch O'novu wastafel 60 cm breed, met Chrohe Concetto wastafelmengkraan, chroom • douchecombinatie bestaande uit: RVS douchedrain Thermostatische douchemengkraan Grohtherm 1000 Cosmopolitan M Grohe New Tempesta 100 Doucheset • Vloertegels in douchehoek op afschot Alleen voor kavels 1-11-12-13 aangevuld met: • Badcombinatie bestaande uit: Villeroy & Boch O'novu ligbad 180 x 80 cm Thermostatische badmengkraan Grohtherm 1000 Cosmopolitan M Badset met douchegarnituur Grohe New Tempesta 100
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • afzuigventiel ventilatie • radiator • vensterbank afgewerkt met tegels zonder overstek
Doucheruimte 2 ^e verdieping (uitsluitend kavel 13)	vloer:	<ul style="list-style-type: none"> • kunststenen dorpel onder deur • tegels 45 x 45 cm, conform keuzepakket
	wanden:	• tegels 25 x 33 cm liggend verwerkt, conform keuzepakket, hoogte tot plafond
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	sanitair:	<ul style="list-style-type: none"> • Villeroy & Boch O'novu wandcloset diepspoel wit met kunststof closetzitting met soft-close deksel • wastafel Villeroy & Boch O'novu, met Chrohe Concetto wastafelkraan, chroom • douchecombinatie bestaande uit: RVS douchedrain Thermostatische douchemengkraan Grohtherm 1000 Cosmopolitan M Grohe New Tempesta 100 Doucheset • vloertegels in douchehoek op afschot
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • radiator • afzuigventiel ventilatie
zolder (2 ^e of 3 ^e verdieping)	vloer:	afwerkvloer 50 mm
	wanden:	behangklaar

	plafond:	onderzijde dakplaat niet nader afgewerkt (fabrieksmatig wit geground afgewerkt)
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening (opbouw in de technische ruimte)
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • verwarming opwekking en warm tapwater opwekking: Intergas Xtreme 36 HR combiketel toepassingsklasse 4 CW5 O.G. • tapkraan met slangwartel op de koudwaterleiding • aansluitingen (water, riolering en elektra) voor de wasmachine • elektrapunt voor de wasdroger • in verband met de opstelling van de HR cv-combiketel en de ventilatie unit op de wanden en tegen het plafond, worden de nodige kanalen en leidingen in het zicht aangebracht mechanische ventilatie-unit met afzuigventiel
Wasruimte 2 ^e verdieping (uitsluitend kavel 11-12 en 13)	vloer:	afwerkvloer 50 mm
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening (opbouw in de technische ruimte)
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • verwarming opwekking en warm tapwater opwekking: Intergas Xtreme 36 HR combiketel toepassingsklasse 4 CW5 O.G. • tapkraan met slangwartel op de koudwaterleiding • aansluitingen (water, riolering en elektra) voor de wasmachine • elektrapunt voor de wasdroger • in verband met de opstelling van de HR cv-combiketel en de ventilatie unit op de wanden en tegen het plafond, worden de nodige kanalen en leidingen in het zicht aangebracht • mechanische ventilatie-unit met afzuigventiel
Vrijstaande enkele of dubbele buitenberging:	vloer:	vlak afgewerkte betonvloer
	wanden	verduurzaamd hout, in kleur volgens kleurenschema
	plafond	houten balklaag in het zicht met onafgewerkte dakplaat
	elektra	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening (opbouw)