

Technische omschrijving Comfort zone Bouverijen in Teteringen



Een ontwikkeling van

Synchroon B.V.
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht

Realisatie

Van Wijnen Breda
Van de Reijtstraat 51
4814 NE Breda

Ontwerp

Bureau 070
Burgemeester van Karnebeeklaan 6,
2585 BB Den Haag

Datum: 8 november 2021

Comfort Zone bestaat uit:

- 8 twee-onder-één-kapwoningen Houtwalzone (type A, As, B en Bs)
- 3 drie-onder-één-kapwoningen (type A, As en C)
- 8 rij- en hoekwoningen (type D1, D2, D2s, E, Es, F en Fs)
- 3 huurwoningen
- 6 twee-onder-één-kapwoningen Burgemeester Verdaasdonkstraat (type H1, H2, I en Is)
- 1 vrijstaande woning (type J)

Inhoudsopgave

1. Maatvoering en materiaalkeuze	4
2. Peil van de woning	4
3. Grondwerken	4
4. Rioleringswerken	4
5. Bestratingen	4
6. Terreininventaris	11
7. Funderingen	11
8. Begane grondvloeren	11
9. Verdiepingsvloeren	11
10. Constructieve wanden	11
11. Gevels	11
12. Binnenwanden	12
13. Daken	12
14. Trappen	12
15. Gevelkozijnen / sectionaaldeuren	12
16. Binnenkozijnen en -deuren	13
17. Hang- en sluitwerk	13
18. Stukadoorswerk	13
19. Tegelwerk en kunststeen	13
20. Metaal en kunststofwerken	14
21. Binnentimmerwerk	14
22. Keuken	14
23. Beglazing	14
24. Schilderwerk	14
25. Waterinstallatie	15
26. Sanitair	15
27. Elektrische installaties	16
28. Zwakstroominstallaties	17
29. Telecommunicatie-installaties	17
30. Verwarming-/ warmwaterinstallatie	18
31. Ventilatievoorzieningen	19
32. Opruimen en schoonmaken	19
33. Bouwbesluit	19
34. Veiligheidsbeglazing in gebouwen	19
35. Politiekeurmerk Veilig Wonen®	19
36. Duurzaam Bouwen	19
37. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2012	19

38. Uitsluitingen van garantie.....	19
39. Kleurenstaat.....	20
40. Ruimtestaat.....	20
42. Beperkingen.....	21
43. Afwerkvloeren	21
44. Sanitair en tegelwerk	21
45. Tenslotte	22
46. De koop- en aannemingsovereenkomst	22
47. Wat en wanneer u moet gaan betalen	22
48. Financiering	22
49. Meerwerk	23
50. Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	23
51. Verzekering.....	23
52. Prijswijzigingen	23
53. Opleveringsprocedure	23
54. Eigendomsoverdracht.....	24
55. Standaard en individuele wijzigingen.....	24
56. Krimpscheuren.....	24
57. Algemeen.....	24
58. Gebruikskosten	25

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van de woning

Het peil "+4.20" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Breda.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein.

Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot 2 cm beneden peil. De grond van de tuin sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop.

4. Rioleringswerken

De hemelwaterafvoeren enkel aan de voorgevel worden in aluminium uitgevoerd. De overige hemelwaterafvoeren (incl. berging) worden in pvc met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering van de vrijstaande berging is niet aangesloten op de riolering van de woning.

Door de gemeente wordt het parkeerhof en toegangspaden daarnaartoe aangelegd.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

5. Bestratingen

Alle bestrating buiten de perceelsgrenzen wordt uitgevoerd door de gemeente Breda.

Voor de overige terreinverharding binnen de perceelsgrenzen geldt, dat de terreinverharding bestaat onder andere uit de volgende onderdelen:

- De staptegels naar de berging in de achtertuin, grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm;
- Een pad naar de voordeur, grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm;
- Het gemeenschappelijke achterpad wordt uitgevoerd in grijze betontegels met de afmeting 300 x 300 x 45 mm.
- Parkeerplaats (op eigen terrein) 2 x rijstrook grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 70 mm.

De betontegels zijn voorzien van minimaal 20% puingranulaat;

6. Terreininventaris

Op de hoeken van de kavel komen perkoenpalen als aanduiding van de perceelgrenzen. Verder worden er als omheining van het perceel lage haagbeuk (0.6 m hoog) in de voortuinen en hekwerk met hoge hederahagen (1.8 m hoog) in de achtertuinen gezet inclusief een poort tussen de kavel en gemeentelijke grond.

De plaats van en hagen en hekwerken is op de situatietekening aangegeven.

Erfafscheiding tussen de percelen is voor rekening van de kopers.

De hederahagen worden geplant mits de weeromstandigheden het toelaten. Mogelijkheid bestaat dat ze na oplevering geplant worden afhankelijk van het plantseizoen.

In de tuin wordt een vrijstaande of geschakelde houten berging opgenomen van 3000x2000mm, zie hiervoor ook de situatietekening. Het hout van berging wordt uitgevoerd in verduurzaamde vurenhout Rabatdelen, in antracietgrijs. De berging is voorzien van een enkele glasdeur die is afgelakt en voorzien van een enkel slot, een stroom element en een ongeïsoleerde betonplaatvloer met vorstrib.

7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt de woning op funderingspalen en funderingsbalken gefundeerd. Als toeslagmateriaal zal voor zover toegestaan en beschikbaar puingranulaat worden toegepast. De berging wordt op staal gefundeerd (dus géén funderingspalen).

8. Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een betonvloer (rib cassette vloer) met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Onder een gedeelte van de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Het deel van de kruipruimte waarin zich leidingen bevinden is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd calamiteitenkruipluik. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt niet geventileerd uitgevoerd.

Op de begane grondvloer komt een 70mm afwerklaag (dekvloer) van anhydriet. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

9. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn van prefabbeton. (Breedplaatvloer)

De 1^e verdiepingsvloer en 2^e verdiepingsvloer worden voorzien een afwerklaag (dekvloer) van 70mm van anhydriet.

Achter de knieschotten wordt geen afwerkvloer (dekvloer) aangebracht.

Badkamer wordt voorzien van een zandcementdekvloer.

Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

10. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen

De woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteen met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het bouwbesluit.

Enkel voor bouwnummer 29:

De stabiliteitswand (wand achter de trap) wordt op de begane grond en 1^e verdieping uitgevoerd in beton.

11. Gevels

De architect heeft voor de gevelsteen een baksteen uitgekozen in waalformaat, in Aqua bruin geel of Aqua grijs wit (een en ander conform bijgevoegde kleur- en materiaalstaat). De gevels worden verwerkt in halfsteensverband en voorzien van een verdiepte voeg. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

(Rc is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van gecoat metaal. Onder de kozijnen prefab betonnen waterslagen.

Voor de woningen met de bouwnummers 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 24, 25, 26 en 28 geldt dat er gierzwaluwkasten in de gevel worden aangebracht. Deze worden uitgevoerd als inbouwstenen en zijn op de geveltekeningen weergegeven.

12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning op de begane grond en 1^e verdieping worden uitgevoerd met gipsblokken. Deze hebben een totale dikte van 70mm, rondom de badkamer worden de wanden uitgevoerd in een totale dikte van 100mm. De gipsblokken zijn vochtwerend in de natte ruimten. Ook zullen de wanden tussen de slaapkamers meer massa hebben t.b.v. geluid.

Op de zolderverdieping worden de wanden uitgevoerd als metal stud wand met een totale dikte van 100 mm.

13. Daken

Het hellende dak van de woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit vurenhouten sporen met een watervaste witte binnen beplating. Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Dragende knieschotten van watervaste witte binnenbeplating ondersteunen het schuine dakvlak en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. Voor de dakvlakken heeft de architect voor een keramische dakpan gekozen (blauw gesmoord). In de knieschotten wordt 1 afschroefbaar paneel toegepast ten behoeve van toegang achter het knieschot.

De bakgoot onder aan het schuine dak is van aluminium uitgevoerd in de kleur wit.

De dakkapellen zijn opgenomen als standaard uitgevoerd bij bouwnummer 14, 15 en 22:

De dakkapellen zijn opgebouwd uit geïsoleerde wandelementen met een isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De bekleding van de wandelementen is van onderhoudsarm materiaal. De dakplaten van de dakkapellen zijn opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen met een isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dak van de dakkapellen wordt afgewerkt met EPDM dakbedekking.

De dakramen zijn voorzien van 3-laagse isolatiebeglazing en aluminium gootstukken.

Het platte dak van de garage/uitbouw wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. De dakrand is afgewerkt met aluminium daktrim in de kleur antraciet.

Het dak van de houten berging en de vrijstaande garage bij bouwnummer 23 wordt afgewerkt met een sedum dakbedekking d.m.v. Sedumtrays 500x600x90mm met ca. 10 soorten sedumplanten inclusief substraat, grindrand en worteldoek.

14. Trappen

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een vurenhouten gesloten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde hardhouten leuning. De benodigde traphekken / dichte panelen zijn van hout en op de verkooptekeningen aangegeven.

15. Gevelkozijnen / sectionaaldeuren

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen zijn van kunststof met verdiept profiel en hoekverbindingen als zijnde houtverbinding met een houtnerfstructuur. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

De woningentree deur wordt uitgevoerd in hout en de overige in de gevel opgenomen toegangsdeuren worden uitgevoerd in hardhout, geschilderd. De woningentree deur is voorzien van een glasopening en een brievenbus.

Het kozijn en toegangsdeur van de houten berging wordt uitgevoerd in hardhout.

Mits garage bij woning (bnr 23 t/m 29):

De garage wordt uitgevoerd met een handmatige geïsoleerde sectionaal deur, type horizontaal smal met aan de buitenzijde een woodgrain (houtlook) afwerking.

De breedte van de sectionaal deur is 2500mm en de hoogte 2375mm.

De deur is voorzien van een slot met politiekeurmerk Veilig Wonen weerstandsklasse 2 incl. SKG*** cilinder met kerntrekbeveiliging.

Er is géén loopdeur in de sectionaal deur voorzien.

16. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn van gecoat metaal. De binnenkozijnen worden op de begane grond en 2^e verdieping zonder bovenlicht uitgevoerd, op de verdieping met bovenlicht. De binnendeuren zijn opdek deuren, fabrieksmatig afgewerkt. Boven de deur van de meterkast worden ventilatieroosters aangebracht.

De bovenlichten zijn van enkel blank glas.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Er wordt echter geen certificaat geleverd. De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag.

Alle cilinders van sloten in buitendeuren (en sectionaal deur) zijn met dezelfde sleutel te bedienen. De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren;

De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten zijn in luxe (Buva O-line o.g.) uitvoering.

18. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

In de woning worden de plafonds op de begane grond (met uitzondering van meterkast en trapkast) en de 1^e verdieping, alsmede de wanden boven het tegelwerk in de badkamer en toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

19. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels van Mosa Residential worden standaard uitgevoerd in de kleur donkergrijs/koel grijs, afmeting 300x300 mm en uitgevoerd in blokverband. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels van Mosa Residential worden standaard uitgevoerd in wit (mat of glans), afmeting 150x300 mm en liggend verwerkt. Voor alle woningen worden deze in het toilet tot een hoogte van 1,5m geplaatst en in de badkamer alles tot het plafond. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant

van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, m.u.v. de badkamer en kozijnen op maaiveld niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken.

20. Metaal en kunststofwerken

De omranding van het calamiteitenkruipluik is van verzinkt metaal. Naast de voordeur wordt een huisnummer afmeting 100x100mm aangebracht uitgevoerd in kunststof met zwarte letters op een witte achtergrond. Op de voorgevel wordt een gegalvaniseerde vlaggenstokhouder aangebracht, positie volgens geveltekening.

21. Binnentimmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal. De afwerklat op de kopse zijde van binnenwanden is van hout. Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd.

22. Keuken

De woning wordt standaard voorzien van een keukeninrichting inclusief keukenmengkraan en apparatuur conform bijlage. De consumentenadviesprijs voor leveren en aanbrengen van deze keukeninrichting bedraagt

- €4.000,- incl. 21% BTW voor de rij- en hoek woningen;
- €7.000,- incl. 21% BTW voor de twee-/drie-onder-een-kap woningen en de vrijstaande woning.

Dit bedrag is te besteden bij één van de geselecteerde leverancier. De leverancier heeft ter informatie een keukenopstelling uitgewerkt die voor het bedrag geleverd en geplaatst wordt.

Het is mogelijk de woning zonder keukeninrichting op te leveren, dat wil zeggen dat geen keukeninrichting, keukenmengkraan en wandtegelwerk wordt geleverd. De aansluitpunten komen in dat geval op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Het keukeninrichting bedrag €4.000,- en €7.000,- inclusief 21% BTW wordt dan op de meer- en minderwerk afrekening in mindering gebracht. Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.

Meer informatie over de casco keuken is terug te vinden in de voel je thuis brochure.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 2-laagse beglazing (HR++) met een U-waarde van 1,3. In de glasopening van de voordeur wordt inbraakwerend glas toegepast overeenkomstig Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn voorzien van enkel blank glas.

De deur van de berging is voorzien van 6mm draadglas.

24. Schilderwerk

De architect heeft de kleur van de houten voordeur bepaalt (conform kleur- en materiaalstaat. Het bergingskozijn, en niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform

de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

Van de houten trappen zijn alleen de in het zicht komende delen van de bomen en de traphekken geschilderd met een dekkende verf. De muurleuning worden geschilderd met een blanke dekkende verf. Treden en/of stootborden van de trappen zijn alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag. De onderzijde van de trap, in de trapkast, wordt alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag. Indien er geen trapkast wordt toegepast wordt ook de onderzijde van de trap geschilderd met een dekkende verf.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van Duurzaam Bouwen met een watergedragen verf.

25. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) t.p.v. keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingstelsel van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

26. Sanitair

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway wandcloset wit
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

b) Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway fontein wit (recht) (let op afbeelding exclusief kraan)
- Hansgrohe Focus S fontein kraan chroom
- Plugbekersifon met muurbuis chroom.

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Ecostat Comfort douchekraan thermostatisch
- Plieger Project glijstangset compleet 60cm chroom
- Douchegoot WTW 70cm incl. roosters

b) Wastafelcombinatie bestaande uit:



- Villeroy & Boch Subway wastafel wit (recht) letop afbeelding exclusief kraan en sifonkap
 - Hansgrohe Focus E2 1 gats wastafelkraan inclusief waste chroom Viega universele plug bekiersifon inclusief muurbuis en rozet 5 4x25cm chroom
 - spiegel rechthoekig 5mm 50x40cm
- De afvoer wordt opgenomen in de muur.



c) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway wandcloset wit
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.



De van opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chroom
- Viega kunststof bekiersifon met vloerbuis rozet

Bij een casco levering van het toilet en de badkamer, dat wil zeggen dat het toilet / de toiletten en de badkamer zonder sanitair, kranen, wand- en vloertegelwerk en dekvloer opgeleverd wordt, worden de aansluitpunten en de rioleringen circa 10 cm boven de vloer afgedopt. Meer informatie vindt u in de voel je thuis brochure.

27. Elektrische installaties

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien van 7 groepen, dubbele WCD, en de volgende verdeling:
 - 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de begane grond
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
 - 1 groepsschakelaar voor wasmachine
 - 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de 1e en 2e verdieping
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. Combi oven)
 - 1 groepsschakelaar voor droogmachine
 - 1 krachtgroepschakelaar voor een kooktoestel

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds welke zijn weergegeven in de verkooptekeningen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m
- de wandcontactdozen 0,3 m
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m
- wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en)
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m
- de (loze) leidingen 0,3 m
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m
- de thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer.

De wandcontactdozen en schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Op het zon georiënteerde daken van de woning worden PV panelen conform de ENG-berekening, conform de verkooptekening. Het elektrisch vermogen van deze panelen zorgen er voor dat een groot gedeelte van het gebouwgebonden energie verbruik van de woning wordt afgedekt. 's Zomers wordt een hoeveelheid energie terug geleverd aan het elektriciteitsnet wat 's winters daaruit verbruikt wordt.

Energie die niet voor het gebouw wordt gebruikt wordt verbruikt of terug geleverd door de aanwezige apparatuur in de woning (het zogenaamde gebruikgebonden energieverbruik) Hoe zuiniger er wordt omgegaan met energie hoe groter het voordeel.

De grootte en aantal van panelen varieert per woningtype en het benodigde vermogen, de panelen kunnen zowel landscape als portrait geplaatst worden. Er zullen conform ENG- berekening PV-panelen worden geplaatst op het dak van de woning. Dit kan afwijken van de verkooptekening, het aantal benodigde kWh voor de woning wordt geplaatst.

De PV-panelen (all-black) worden middels een opdak montage systeem gemonteerd.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

28. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een draadloze deurbelknop naast de voordeur;
- een draadloze ontvanger/bel voor in het stopcontact

29. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van de telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende bedrade leidingen in de woning aangebracht. Voor de verdeling van de data zijn er loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Al deze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer wordt voorzien van 2 loze leiding, de hoofdslaapkamer wordt voorzien van 1 loze

leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

Alle overige verblijfsruimten worden voorzien van een 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

30. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning heeft een individuele verwarmingsinstallatie , gecombineerd met een warmwatervoorziening, voorzien van warmte door de aansluiting op de stadswarmte van ENnatuurlijk.

De warmwatervoorziening voorziet tenminste in het per minuut op de diverse tappunten kunnen tappen van in totaal ca. 8 L water van 58°C tot 62°C per minuut, CW-klasse 5. Alle woningen worden voorzien van een stadsverwarmerverdeler.

De woning wordt voorzien van een zogenaamde douche-goot wtw. Bij het douchen gaat veel warmte rechtstreeks met het douchewater het riool in. Met behulp van een douche-goot wtw wordt het leidingwater verwarmt dat naar de douche gaat met behulp van het afvalwater dat naar het riool gaat.

Op de begane grond wordt de woning standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van één kamerthermostaat voor de woonkamer en keuken, paneelradiatoren op slaapkamers en zolder en een thermostatische radiatorkraan op de badkamerradiator.

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,13 m² K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag. De op de tekening aangegeven verwarmingselementen zijn informatief. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kan ten gevolge van warmte-technische berekeningen wijzigen.

De verwarming verdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarming verdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	22° C
verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	18° C
toilet ruimte	18° C
douche- en/of badruimte	22° C
in pandige berg ruimte	15° C

In de toilet ruimte, overloop en bergkasten wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

De door het SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

31. Ventilatievoorzieningen

De woning heeft een balansventilatie met WTW. De afzuigunit heeft vier afzuigstanden (nacht-, dag-, niet- thuis-, en kookstand). De draadloze radiografische schakelaar met standenaanduiding is in de keuken aangebracht. In de badkamer wordt een radiografische schakelaar timer aangebracht waarmee het ventilatie systeem (tijdelijk) in de hoogste stand kan worden geschakeld. In de verblijfsruimtes wordt een CO2 sensor opgenomen.

De keuken, de toilet(ten), de badkamer(s) en de ruimte welke is voorzien van opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt dat is aangesloten op de afzuigunit.

De keuken wordt uitgevoerd met een recirculatiekap.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

Boven de deur van de meterkast worden een ventilatieroosters aangebracht.

32. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

33. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij een aantal woningen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen. De oppervlakte waar dit voor geldt is op tekening met een stippellijn aangegeven.

34. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen. Als meerwerk is het mogelijk de woning conform NEN 3569 te voorzien van veiligheidsbeglazing.

35. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt.

36. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De woning voldoet aan de meest recente BENG-eisen (2021).

37. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het SWK.

38. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder keukeninrichting, inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Zie voor meer informatie de voel je thuisbrochure.

39. Kleurenstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven: zie kleur- en materiaalstaat.

40. Ruimtestaat

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Wand afwerking	Plafond afwerking	Vloer afwerking
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (toiletteruimte)	Tegels tot 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamer begane grond (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers verdieping (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Zolder verdieping (Onbenoemde ruimte)	Behangklaar	Onafgewerkt, kap met witte beplating	Afwerkvloer, m.u.v. achter de knieschotten
Installatieruimte op de verdieping (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer

41. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

42. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel of mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

43. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

44. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij de projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De SWK Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

45. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

46. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

47. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door u of uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

48. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen.

Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

49. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

50. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- SWK garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- Ontroerend goed-belasting.

51. Verzekering

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

52. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast tot en met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

53. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.

- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

54. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

55. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door Van Wijnen Breda. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Van Wijnen Breda. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

56. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u wandafwerking op de wanden aanbrengt.

57. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

58. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water, gas en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

59. Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Verklaring van de kwaliteitsborger per woning dat deze voldoet aan Bouwbesluit/SWK Garantie- en waarborgregeling/contractueel niveau (alleen voor woningen in Gevolgklasse 1) => aanbevolen
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- Mv-box
- PV-panelen en omvormer
- Boiler
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen