

Bakkershof *Milsbeek*

Technische Omschrijving



3 vrijstaande woningen
4 twee-onder-een-kap woningen

Inleiding

Voor u ligt de “technische omschrijving kopers” van uw nieuwe woning. In deze omschrijving vindt u alle informatie over uw woning. Dit document heeft samen met de verkooptekening en de technische plattegrond een contractuele waarde. Alle contractdocumenten zijn weergegeven op het waarmerkingsformulier.

Contractuele waarde technische omschrijving

In de koop- en aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de documenten zoals benoemd in de overeenkomsten een verplichting tussen u en ons geworden. Voor de duidelijkheid: de website met onder andere 3D-visualisaties en ingerichte plattegronden zijn geen contractdocumenten en zijn een (vrije) impressie van hoe de woningen eruit gaan zien. Hier kunt u geen rechten aan ontlenen. De eventuele aankleding van de woning die is weergegeven op de plattegronden op de website behoren niet tot aankoop van de woning.

Tekeningen

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de zeven koopwoningen die behoren bij deze technische omschrijving.

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven (er is geen rekening gehouden met wandafwerkingen zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.) Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Op de verkooptekeningen getekende ventilatiepunten en aantal/positie hemelwaterafvoeren zijn indicatief. Indien uit berekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal moet worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
3. De openbare inrichting wordt in opdracht van Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. en in overleg met de gemeente Gennep door een nader aan te wijzen aannemer uitgevoerd.

De bovengenoemde opmerkingen houden in dat u aan de situatietekening en de maten geen rechten kunt ontlenen. De plattegronden zijn niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden, bijvoorbeeld voor de keukeninrichting.

Afwijkingen van de technische omschrijving

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type in de technische omschrijving genoemd.
2. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bouwgarant hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Bouwgarant, dan heeft de bepaling van Bouwgarant altijd voorrang.

Leeswijzer

De technische omschrijving is verdeeld in drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw woning van belang zijn. In het tweede hoofdstuk vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw woning. In het derde hoofdstuk leest u meer over het bouwproces.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1: Algemene en administratieve zaken	4
1. Algemene projectgegevens.....	4
2. Betalingen	5
3. Adreswijziging	5
4. Notariële overdracht.....	5
5. Uitvoeringsduur, datum van aanvang.....	5
6. Groenvoorzieningen en hekwerken.....	6
7. Bouwbesluit	6
8. Rangvolgorde documenten.....	6
Hoofdstuk 2: Technische gegevens	7
1. Gegevens over het bouwterrein	7
2. Grondwerk	7
3. Rioleringswerken	7
4. Terreinverhardingen	8
5. Terreininrichting	8
6. Funderingen	9
7. Vloeren en wanden.....	9
8. Gevel	9
9. Daken	10
10. Isolatie.....	10
11. Kozijnen, ramen en deuren.....	10
12. Timmerwerk.....	11
13. Beglazing	11
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	12
15. Schilderwerk	13
16. Keukeninrichting	13
17. Waterinstallaties.....	14
18. Sanitair	14
19. Verwarmingsinstallaties.....	15
20. Ventilatievoorzieningen.....	16
21. Koeling	17
22. Elektriciteit	17
Hoofdstuk 3 Andere belangrijke zaken	21
1. Wijzigingen tijdens de bouw	21
2. Schoonmaken en oplevering.....	21
3. Onderhoud aan uw woning	22

Hoofdstuk 1: Algemene en administratieve zaken

1. Algemene projectgegevens

Bouwgarant Nieuwbouwgarantie

Dit project is bij Bouwgarant aangemeld en valt onder de Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2020. Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek B.V. is bij Bouwgarant in het register van ingeschreven bouwondernemingen ingeschreven onder nummer 2003177.

Initiatief en contractpartij in de koopovereenkomst

Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V.

Postbus 215

6560 AE Groesbeek

024-3971790

vastgoed@janssen-groesbeek.nl

Realisatie en contractpartij in de aannemingsovereenkomst

Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek B.V.

Mooksebaan 10

6562 ZS Groesbeek

024-3975393

bakkershof@janssen-groesbeek.nl

Architect

Architectenbureau Olieslagers B.V.

Van Baerlestraat 1

5854 BC Nieuw Bergen (L)

Constructeur

WSM Engineering B.V.

Meerkamp 8

6093 BZ Heythuysen

Voor inlichtingen over de verkoop, koop-en/of aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kunt u terecht bij:

Makelaar(s):

HV Makelaardij

Dorpsstraat 22

6562 AB Groesbeek

Telefoon: 024 – 3975755

E-mail: info@hv.nl

Hermsen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

Telefoon: 024 -3233200

E-mail: info@hermsenmakelaars.nl

De contractgegevens zijn gedeponereerd bij:

Hekkelman Advocaten & Notarissen

Oranjesingel 41

6511 NN Nijmegen

Telefoon: 024 – 3828486

E-mail: notariaat@hekkelman.nl

2. Betalingen

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen. Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, moet u er zelf op toezien dat u of uw eventuele geldverstrekker binnen 14 dagen aan ons betaalt. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening moeten brengen. Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte moeten wij een dagafschrift van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn voldaan (nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).

3. Adreswijziging

Wanneer u voor de datum van de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij u ons binnen drie dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is. Dit kan uitsluitend per mail via de hiervoor genoemde emailadressen. Wilt u de volgende gegevens doorgeven?

- uw naam
- bouwnummer
- oude adres
- nieuwe adres met postcode
- nieuwe telefoonnummer
- e-mailadres
- datum van ingaan adreswijziging

Wanneer u ons niet informeert over uw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat u bereikbaar bent via Hekkelman Advocaten & Notarissen. In dit geval sturen wij ook de correspondentie naar dit adres.

4. Notariële overdracht

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop-en/of aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dient u rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.

5. Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden (start fundering) van uw woning. Op dat moment ontvangt u een factuur. We hebben dan nog 280 werkbare werkdagen ter beschikking om het privégedeelte van uw woning af te bouwen. Deze 280 dagen gelden in normale omstandigheden. Op het moment dat de woning schade ondervindt van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

Per € 800,- aan meerwerk inclusief omzetbelasting (via optielijsten, sanitair, tegelwerk etc.) zal de bouwtijd zoals aangegeven met 1 werkbare werkdag verlengd worden. Dit geldt alleen het voor het meerwerk, met minderwerk wordt geen rekening gehouden. Het aantal werkbare werkdagen wordt naar boven afgerond op hele dagen.

6. Groenvoorzieningen en hekwerken

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht, vallen die niet onder de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2020.

7. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming	Functie
woonkamer/(woon)keuken/eetkamer	verblijfsruimte*
slaapkamer	verblijfsruimte*
badkamer	badruimte
toilet/wc	toiletruimte
entree/overloop	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
berging	bergruimte
(gemetselde) berging	bergruimte
zolder	onbenoemde ruimte
kast	onbenoemde ruimte
tuin	buitenruimte

** Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keukens aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Welke ruimten dit betreft kunt u opvragen bij uw kopersbegeleider.*

8. Rangvolgorde documenten

Indien er voor zover er strijdigheden voordoen tussen diverse documenten is ten aanzien van de navolgende documenten als rangvolgorde geldend:

1. Bouwgarant Garantieregeling Eengezinswoningen
2. Bouwbesluit
3. Technische Omschrijving
4. Verkooptekeningen
5. Bouwtekeningen

Hoofdstuk 2: Technische gegevens

1. Gegevens over het bouwterrein

1.1 Ligging

Op de situatietekening ziet u de ligging van het bouwterrein en de woningen. De nummers in/bij de woningen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

1.2 Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vindt u een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris.

1.3 Peil van de woning

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (cementdekvloer) van de woning. De juiste peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald door de gemeente.

2. Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen en bestrating aan te leggen. De tuinen worden met uitkomende grond aangevuld en voor oplevering geëgaliseerd. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 15-20 centimeter onder peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. Indien het omliggend maaiveld rondom de tuin een verloop kent wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

3. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd.

Het vuilwaterriool van de woning wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de gemeente Gennep en door middel van een ontstoppingsstuk op eigen terrein aangesloten op het gemeenteriool.

Het regenwater afkomstig van de daken van de woningen en eventuele gemetselde bergingen wordt ondergronds afgevoerd naar de erfgrans en op eigen terrein met een ontstoppingsstuk aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente Gennep. Het regenwater stroomt vervolgens ondergronds via het gemeentelijk schoonwaterriool naar de wadi en wordt uiteindelijk vertraagd in de bodem afgevoerd. Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een bladvang. Het is, mede vanwege mogelijke vervuiling en noodzakelijke drukopbouw van het schoonwater, niet toegestaan om schrobputjes of iets dergelijks aan te sluiten op het hemelwaterafvoersysteem. De Verkrijgers zijn verplicht bovengenoemde voorzieningen in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Dit zal in de leveringsakte van de grond als instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

Aangezien het water dat op straat valt in het oppervlaktewater of de bodem terecht komt, is het belangrijk om de straat schoon te houden. Daarin hebben de toekomstige bewoners van Bakkershof een heel belangrijke rol. Was je auto daarom in een wasstraat en gebruik geen chemische bestrijdingsmiddelen om onkruid en/of groene aanslag te verwijderen. Let bij verbouwingen erop, dat je je vuilwater- en schoonwaterafvoeren op de juiste gemeentelijke afvoeren aansluit en gebruik de straatkolken niet als afvalbak (dus geen hondenpoep, spoelwater van tex/verfrollers, stucspecie, frituurvet, etc. in de straatkolken).

4. Terreinverhardingen

Het pad van de voordeur naar de dichtstbijzijnde openbare weg zal met straatverharding in de vorm van coppelstones worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

Overige bestratingen op het eigen perceel blijven buiten deze omschrijving en zijn voor rekening van de Verkrijger. De Verkrijgers van woningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden. De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen aan te sluiten op de civiele inrichting van het openbaar gebied. Hiervoor zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen. Alle overige bestratingen en groenvoorzieningen buiten de erfgrenzen worden, volgens de inrichtingstekening van het openbaar gebied, door Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. en onder toezicht van de gemeente Genneep aangebracht.

5. Terreininrichting

Akoestische erfafscheidingen

De akoestische erfafscheiding bij bouwnummers 1, 2 en 3 zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen worden door de initiatiefnemer aangebracht en dienen door de Verkrijger in stand te worden gehouden. Hiervoor zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

Haagbepanting

Op de zij- en/of voorerfgrens met het openbaar gebied wordt daar waar van toepassing in de tuin (één en ander conform het bij het bestemmingsplan vastgestelde landschappelijk inrichtingsplan) een haag geplant met een aanplanthoogte van circa 0,60-0,80 m₁ hoog vanaf maaiveld, aangeplant in een enkele rij, totaal circa 5 stuks/m₁. Eén en ander voorzien van de benodigde teelaarde en bemesting.

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge periode en de haagvoet vrij te houden van onkruid, split, grind of andere verhardingen die de groei en het aanslaan van de nieuwe haagplanten belemmeren. Na oplevering van de woning is de Verkrijger verantwoordelijk voor de bewatering van de beplanting.

De aanplant van de eventueel aan te brengen beplanting, wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan. Het is derhalve mogelijk dat dit, geruime tijd, gebeurt na oplevering van de woning.

Tuinaanleg

De verdere tuinaanleg en erfafscheidingen blijven buiten deze omschrijving en zijn voor rekening van de Verkrijger.

6. Funderingen

Voordat we ergens gaan bouwen, voeren we een bodemonderzoek uit en maken we sonderingen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken bepalen we welke funderingsconstructie wordt toegepast. Bij dit project bestaat de fundering van de woningen uit een strokenfundering en waar nodig poeren van beton.

7. Vloeren en wanden

Vloeren

De begane grond vloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer en afgewerkt met een dekvloer. Er wordt een toegankelijke kruipruimte aangebracht. De begane grondvloer van de ongeïsoleerde gemetselde buitenberging wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vloer op zand met vorstrand.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als massieve breedplaatvloer (prefab schil met in het werk gestort beton) en afgewerkt met een dekvloer. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht. Deze naden zijn bedoeld om krimpscheurtjes, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren, aan het zicht te onttrekken. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

Wanden

De dragende binnenwanden (zogenaamde spouwmuren) en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De woningscheidende spouwmuur wordt geheel zonder ankers uitgevoerd, met uitzondering van eventueel benodigde stabiliteitsankers.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een lichte systeemwand, opgebouwd met gipsplaten van het type Gyproc Habito of gelijkwaardig op een framework. Deze wanden worden voorzien van akoestische isolatie. Op de badkamer wordt een gipsplaat specifiek voor natte ruimten toegepast.

8. Gevel

Gevelmetselwerk

De gemetselde gevels van de woning worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De stenen worden in wildverband verwerkt. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien en geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

Op sommige plaatsen worden verfraaiingen in het metselwerk toegepast, dit wordt door de architect bepaald en is terug te vinden op de tekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van (circa 2mm) terugliggend voegwerk.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen, met voegroosters, aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. De bovenzijde van het metselwerk wordt waar nodig voorzien van een daktrim, conform tekeningen architect.

Geveltimmerwerk

Er wordt geveltimmerwerk toegepast bestaande uit een onderhoudsvrije plaat op een geïsoleerd houten regelwerk conform geveltekening architect en kleur- en materiaalstaat ter plaatse van:

- Boeiboorden, dakranden, dakoverstekken en dakafwerkingen
- Dakkapellen
- De wanden boven de buitendeur
- Tussen de ramen op de eerste verdieping bij bouwnummer 6 en 7

9. Daken

De kapconstructie van de woningen wordt uitgevoerd als een gordingkap met geïsoleerde dakplaat. De onderzijde is fabrieksmatig voorzien van plaatmateriaal waarin de spijkernaatjes zichtbaar blijven. Er wordt een stalen spant toegepast ter constructieve ondersteuning van de gordingkap. Het spant wordt gemenied uitgevoerd. De gordingen en spant worden conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De vlakke betondaken van de vrijstaande woningen worden voorzien van isolatie en op afschot aangebracht. Op deze isolatielaag wordt bitumineuze dakbedekking aangebracht met een ballastlaag van grind en waar nodig aangevuld met tegels. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een daktrim conform geveltekening. Op de daken komen installatietechnische voorzieningen.

De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische dakpannen, kleur conform kleur- en materiaalstaat, met alle daarbij benodigde hulpstukken en dakdoorvoeren. Daarnaast worden op het dak de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.

De dakgoten worden gerealiseerd in zink. De hemelwaterafvoeren aan de woning worden uitgevoerd in zink. De platdakconstructie van de vrijstaande (gemetselde) bergingen wordt uitgevoerd als houten balklaag voorzien van ongeïsoleerd dakbeschot met dakbedekking.

10. Isolatie

De isolatie van de woningen wordt uitgevoerd conform de bij het indienen van de omgevingsvergunning geldende eisen van het Bouwbesluit. De (gemetselde) buitenbergingen van bouwnummers 4, 5, 6, en 7 worden niet geïsoleerd (m.u.v. van de vloer).

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de thermische isolatie van een gebouw. Voor de daken, gevels en vloeren van de woningen gelden, ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning, de volgende thermische isolatie-eisen (Rc):

- Vloer: Rc-waarde minimaal 3,7 m²K/W
- Gevel: Rc-waarde minimaal 4,7 m²K/W
- Dak: Rc-waarde minimaal 6,3 m²K/W

11. Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. De op tekening aangegeven buitendeuren worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als 'hardhouten' deuren met glasopening. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke deur, voorzien van een beplating, model

volgens tekening. In tegenstelling tot de tekening wordt bij bouwnummers 1, 2 en 3 de buitendeur van het portaal naar het buitenterras uitgevoerd als buitendeur voorzien van een ruit.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als gemoffelde, plaatstalen, deurhoge montagekozijnen zonder bovenlicht in een standaard kleur wit. De binnendeuren van de woningen zijn vlakke opdekdeuren (zonder beglazing) en worden uitgevoerd in een standaard kleur wit.

De binnendeuren worden aan de onderzijde circa 30 millimeter vrij van de dekvloer gehouden. In verband met een goede werking van de ventilatie dient de onderzijde van de binnendeur ten minste 15 millimeter vrij van de door de Verkrijger aan te brengen vloerafwerking te blijven. Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht. De meterkastdeur zal, conform de eisen van de nutsbedrijven, voorzien worden van de benodigde ventilatievoorzieningen.

Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:

- toilet: vrij- en bezetslot v.v. kruk-kruk garnituur met schild;
- badkamer: vrij- en bezetslot v.v. kruk-kruk garnituur met schild;
- meterkast: kastslot v.v. knop garnituur met schild;
- overige deuren: loopslot v.v. kruk-kruk garnituur met schild.

De woningen worden voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2. Daarnaast worden de cilinders van de buitendeuren gelijksluitend uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering. In de voordeur wordt een briefplaat opgenomen.

12. Timmerwerk

De op tekening aangegeven trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De stootborden van de dichte trap zijn van MDF of multiplex. Alle op tekening aangegeven trappen van de eerste naar de tweede verdieping worden uitgevoerd als open vurenhouten trap.

Bij het trapgat worden aan de open zijden (trap)hekken met spijlen aangebracht. Daar waar een trapleuning bevestigd is aan een traphek, zal het traphek worden uitgevoerd met plaatmateriaal in plaats van spijlen. De trapleuningen zijn van hardhout en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders. De (lepe) hoeken van de trappen kunnen gebruikt worden voor verticaal leidingwerk. Het trapgat en eventuele (lepe) hoeken worden afgetimmerd met MDF of multiplex. Voor de wijze van afwerking van de trappen, traphekken en muurleuningen zie hoofdstuk schilderwerk.

Wanneer er sprake is van een dakoverstek, dakrand of luifel, dan wordt dit afgewerkt met een houten/houtachtige gevelbeplating (kleur conform kleur- en materiaalstaat) voor zover niet anders vermeld.

Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

13. Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden (conform BENG-berekening) bezet met HR++ isolerende beglazing. Vanwege de sterk isolerende werking van het glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens

optreden. Dit is een normaal natuurkundig verschijnsel en wanneer dat het geval is verdwijnt dit vanzelf.

Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het Bouwbesluit. Het betreft letselwerende beglazing en is voor de bouw van de woning niet vereist. Eventueel kan deze NEN 3569 na schriftelijke aanvraag optioneel via het meer- en minderwerk aangeboden worden.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Vloerafwerking

In de woningen wordt een zogenaamde “zwevende dekvloer” aangebracht (vlakheidsklasse 4). De vloeren van het toilet en de badkamer worden betegeld zoals in de afwerkstaat staat omschreven. Je dient met de leverancier van jouw vloer af te stemmen of deze vlakheidsklasse voldoende is om de door jou gewenste vloer op aan te brengen.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de woningtoegangsdeur. Wij gaan ervan uit dat de bewoner een ‘vloerafwerking’ in de woning aanbrengt met een dikte van circa 15 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Tegelwerken

Hieronder is het tegelwerk gespecificeerd. Voor de wand- en vloertegels zijn stelposten opgenomen. In de procedure koperskeuzelijst wordt het proces van koperskeuzes nader toegelicht.

- Wandtegels toilet:
 - afmeting tegels circa 250x400mm (bxh).
 - betegeld tot een hoogte van ongeveer 1500mm boven de vloer.
- Wandtegels badkamer:
 - afmeting tegels circa 250x400mm (bxh).
 - betegeld tot plafond.
- Vloertegels toilet en badkamer:
 - afmeting circa 300x300mm.
 - ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt met een hardstenen dorpel en onder afschot naar de douchegoot aangebracht.

Wandtegels worden liggend aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Wandtegels zijn voorzien van ronde kanten (niet gerectificeerd). Bij uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen aangebracht.

Wandafwerking

De wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de te betegelen wanden en de meterkast. Voordat u gaat behangen, moet u wel enkele voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbehandelen. Wij adviseren u om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen. In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in de woning aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimp-scheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit de woning verdwenen is.

In het toilet bevindt zich boven het wandtegelwerk nog een wandgedeelte. Dit wordt voorzien van spuitwerk.

Vensterbanken en binnendeurdorpels

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers met een borstwering krijgen een marmercomposiet bianco C vensterbank welke ca. 25 mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van een eventueel kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

Bij het binnendeurkozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige hardstenen dorpels. Bij de overige binnendeurkozijnen in de woning worden geen dorpels aangebracht.

Plafondafwerking

Tenzij anders vermeld, worden alle plafonds voorzien van wit spuitwerk met een fijne structuur. De v-naden blijven in het zicht.

Bij de vrijstaande woningen worden de onderzijden van de dakplaten in de verblijfsruimten, overloop en doucheruimte voorzien van een gipsplaat en spuitwerk. Hierdoor komen de gordingen en stalen spanten niet in het zicht. Het plafond in de meterkast en het dakbeschot van de gemetselde buitenbergingen blijven onbehandeld.

15. Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Al de in het zicht komende niet afgewerkte houten/houtachtige gevelbeplating aan de buitenzijde van de woningen wordt dekkend geschilderd met verf in de kleur zoals door de architect is aangegeven. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren wordt, voor zover niet anders omschreven, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, in gelijke kleur dekkend geschilderd. De kozijnaftimmering wordt in dezelfde kleur geschilderd als het kozijn. Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd (met uitzondering van dakplaten en eventueel benodigde hoofdconstructies van de kap). De binnendeurkozijnen en -deuren en de elektrische decorradiator in de badkamer worden fabrieksmatig gelakt.

De vuren houten trappen inclusief leuning en hekwerken worden compleet vanaf de fabriek in de grondverf opgeleverd.

Op de tweede verdieping wordt, voor zover niet anders omschreven, geen schilderwerk toegepast.

Niet geschilderd worden o.a.:

- leidingen verwarmingsinstallatie
- leidingen ventilatie installatie
- leidingen verchroomd of van kunststof

16. Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt niet standaard meegeleverd. De aansluitpunten in de keuken worden op

een standaard plaats aangebracht. Voor de afzuiging van de kookplaat dient een recirculatiewasemkap toegepast te worden. Het is mogelijk om leidingen en aansluitpunten kosteloos te laten verleggen, onder de voorwaarde dat de aan te brengen keuken wordt geplaatst tegen de wanden van de op de verkooptekening aangegeven indicatieve keukenzone. Hiertoe moet een correcte installatietekening aangeleverd worden vóór een door de aannemer nader aan te geven sluitingsdatum. Voor eventuele extra leidingen of groepen wordt verwezen naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de meer- en minderwerklijst van de aannemer. Wij attenderen u erop dat u de keuken pas na oplevering kunt (laten) plaatsen.

17. Waterinstallaties

In de aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inbegrepen. Het warme water wordt geleverd door middel van de lucht-waterwarmtepomp. De capaciteit van de warmtepomp wordt door de installateur berekend. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt. U krijgt de volgende tappunten voor koud water in uw woning:

- keukenmengkraan;
- vaatwasser;
- toiletreservoir en fontein in het toilet;
- toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- de warmtepompinstallatie
- wasmachine aansluiting;

Voor warmwater krijgt u de volgende tappunten:

- douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.
- Bouwnummers 1, 2 en 3 keukenmengkraan;

In verband met de afstand naar de warmwaterboiler krijgen bouwnummers 4 tot en met 7 standaard geen warmwater leiding in de keuken, in de plaats hiervoor zit een extra wandcontactdoos in de keuken voor een boiler. Deze (keuken)boiler dient door de Verkrijger geleverd en aangebracht te worden.

18. Sanitair

Hieronder vindt u een overzicht van het sanitair dat wordt aangebracht in de toiletruimte en de badkamer.

- Toiletruimte:
 - V&B Omnia Architectura hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof softclose zitting met deksel;
 - V&B Omnia Architectura wit keramische fontein met Grohe Eurostyle Cosmopolitan verchromde koudwaterkraan, een verchromde bekersiston en een in de muur verwerkte afvoer.
- Badkamer:
 - Grohetherm 1000 Cosmopolitan verchromde douchemengkraan met handdouche met een kunststof verchromde slang en glijstang.
 - Draingoot.
 - V&B Omnia Architectura wastafel, ca. 65 centimeter breed, kleur wit, met Grohe Eurosmart Cosmopolitan verchromde wastafelmengkranen, een verchromde bekersiston en een in de muur verwerkte afvoer.

- V&B Omnia Architectura hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof softclose zitting met deksel.
- Spiegel 60x80cm.
- Elektrische designradiator

Bouwnummers 1, 2 en 3 krijgen zowel op de begane grond als op de eerste verdieping bovenstaand sanitair aangebracht in de badkamers.

Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering. In de berging wordt een verchromde tapkraan voor de wasmachine-aansluiting aangebracht.

19. Verwarmingsinstallaties

Systeem

De woningen worden voorzien van een individuele lucht/water warmtepomp. De binnenunit van de warmtepomp wordt in de berging (vrijstaand) of zolder (twee-onder-een kap) van de woning geplaatst conform verkooptekening. Bij de vrijstaande woningen wordt het buitendeel van de warmtepomp op het platdak geplaatst. Bij de twee-onder-een kap woningen wordt het buitendeel van de warmtepomp aan de zijkant van de woning geplaatst. Het buitendeel is op de verkooptekening aangegeven. Indien gekozen wordt voor een uitbouwoptie kan de buitenunit bij de tweekappers in overleg op het platdak geplaatst worden. Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht en het energienet als energiebron.

Uitvoering

De verwarmingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en de badkamer worden kunststof leidingen in de afwerkvloer gelegd welke zorgen voor de warmteafgifte. U kunt de temperatuur regelen met de thermostaten in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Bij de vrijstaande woningen wordt op de verdieping de grootste slaapkamer voorzien van een extra thermostaat. In de badkamers komen een elektrische design handdoekradiator in de kleur wit met de capaciteit conform berekeningen installateur.

Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel normtemperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de minimaal vereiste ventilatievoorziening en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven.

Dit is voor:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| • Hal / overloop / berging | 18 graden Celcius |
| • Toilet | 18 graden Celcius |
| • Woonkamer en keuken | 22 graden Celcius |
| • Slaapkamers | 22 graden Celcius |
| • Badkamer | 22 graden Celcius |

Van de twee-onder-één-kapwoningen wordt de tweede verdieping voorzien van een elektrische radiator. De gemetselde buitenberging wordt standaard niet verwarmd.

De hoeveelheid leidingwerk in de vloeren, de grootte en positie van de verdeler hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. De uitkomst van deze berekeningen geeft aan

hoeveel leidingwerk nodig is om de norm temperatuur te realiseren en welke afmeting en positie de verdeler krijgt. De verdeler is daarom indicatief op de tekening aangeven.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat uw woning **geen** gasaansluiting heeft en u geen vastrechtkosten betaalt voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van het warm tapwater gebeurt ook het koken elektrisch. Het elektra verbruik van uw woning (bij normaal woongebruik) kan daardoor structureel hoger zijn dan u wellicht gewend bent. Het eerste jaar zal de woning drooggestookt moeten worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen. Wij adviseren u dit te bespreken met u energieleverancier ten aanzien van uw voorschotbedrag.

Het is belangrijk om slim te stoken. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat vaak en veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit.

Pas, ondanks dat u dit wellicht gewend bent, géén nachtverlaging toe als u gaat slapen. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af. Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer elektriciteit.

20. Ventilatievoorzieningen

De woning krijgt een duurzaam warmte-terug-win ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt toe- en afgevoerd door de MV-box. Het is een duurzame manier om de verse toe te voeren lucht voor te verwarmen met de af te voeren lucht. Afhankelijk van de benodigde capaciteit die berekend wordt door de installateur worden 1 of 2 MV-boxen aangebracht in de woning. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De installateur bepaald waar en hoeveel toe- en afvoerventielen geplaatst worden. Op de verkooptekening zijn de punten indicatief aangegeven. De toe- en afvoeropeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel in de kleur wit.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO₂-sensor van het systeem geplaatst. Bij de vrijstaande woningen wordt op de verdieping een CO₂-sensor in de grootste slaapkamer geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. Op de badkamer(s) komt een radiografische afstandsbediening. De ventilatie-unit wordt bij de vrijstaande woningen in de bergkast op de verdieping aangebracht. Bij de tweekappers wordt deze unit op de zolderruimte aangebracht, e.e.a. conform verkooptekening.

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte ventilatieopeningen. In de meterkastdeuren worden kunststof ventilatieroosters aangebracht.

Ventilatie geschiedt in de hele woning volgens het 'overstroom' principe. In dit geval betekent overstroom dat (toevoer) lucht zich verplaatst onder de opening van een binnendeur. Om een goede ventilatiebalans in de woning te garanderen is het noodzakelijk om de openingen in en/of onder de deur te handhaven. De gemetselde bergingen van de twee-onder-een-kap woningen worden op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen (zie verkooptekening).

Voor de afzuiging van de kookplaat wordt standaard uitgegaan van afzuiging door middel van een recirculatiekap. Dit houdt in dat de gemotoriseerde afzuigkap de afgezogen lucht filtert en vervolgens

terug de ruimte in blaast. Er wordt dus geen apart afzuigpunt (in de bouwkundige vloer en/of wand) aangebracht.

21. Koeling

Het vloerverwarmingssysteem is ook voorzien van een koelmogelijkheid. Er stroomt dan koeler water door het vloerverwarmingssysteem waardoor het warmte uit de woning opneemt. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airco-installatie, dus de koeling zal ook niet als zodanig worden ervaren. Daarnaast is koeling in de badkamer niet mogelijk.

Het warmte terugwin ventilatiesysteem bevat een mogelijkheid om de warmte terugwin stand in de zomer uit te schakelen. Hierdoor kunt u in de zomer koelere lucht van buiten door uw woning laten stromen. Deze verse koele lucht wordt dan niet voorverwarmd met de af te voeren lucht. De lucht wordt niet kouder gemaakt door het ventilatiesysteem, het is dan ook geen airco-installatie.

22. Elektriciteit

Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koopsom. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. Op de verkooptekening kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Tenzij anders aangegeven op tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht ten opzichte van peil:

- Wandcontactdozen : ca. 300 mm+
- Lichtschakelaars : ca. 1.050 mm+
- Elektrapunten in de keuken : verschillende hoogten zoals aangegeven op de 0-tekening van de keukens
- Wandlichtpunten : ca. 2.100 mm+
- CO₂-sensor ventilatie : ca. 1.500 mm+
- Kamerthermostaat : ca. 1.500 mm+

Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouw kleur wit en worden conform verkooptekening aangebracht. In de meterkast en in de gemetselde berging van de twee-onder-een kap woningen zijn deze van het standaard kunststof opbouwmodel kleur wit.

In de keuken wordt een voorziening (zogenaamde perilex aansluiting) aangebracht ten behoeve van het elektrisch koken, hierbij dient uitgegaan te worden van een standaard aansluiting van 7,0 kW. Bij de voordeur komt een buitenlichtpunt. Op diverse plaatsen komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij. Ook wordt in de woning een belinstallatie aangebracht. Deze bestaat uit een drukknop naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 1250mm+ vloer, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.

Alle installatiepunten die zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats, dus kleine maatafwijkingen zijn mogelijk.

Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer en slaapkamers wordt een loze leiding aangebracht conform verkooptekening welke is voorzien van een controledraad. De aansluitpunten komen, indien niet anders aangegeven, op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer.

Niet bij de koopsom inbegrepen:

Voor een abonnement kunt u zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf en/of een kabelexploitant. De telecomaansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van de woning wordt gemaakt zodra door de bewoner van de woning een telecommunicatiedienst is besteld bij een provider die telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. KPN zal in dat geval constateren dat er nog geen kabel aanwezig is in de woning. Zij dragen er vervolgens zorg voor dat uw woning alsnog wordt aangesloten. Indien er glasvezel aanwezig is, dan komt er wel een aansluiting in de meterkast.

PV-panelen

De woningen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De pv-panelen worden zoveel mogelijk op het hellend dakvlak geplaatst met de meest gunstige ligging t.o.v. de zon. Het aantal PV-panelen wordt conform onderstaand overzicht aangebracht. Indien de BENG-berekening anders voorschrijft ten gunste van de verkrijger geldt de BENG berekening als uitgangspunt. De omvormer wordt aangebracht conform verkooptekening.

- Vrijstaande woningen, 12 pv-panelen (circa 340 WP/paneel)
- Twee-onder-een kap woningen, 10 pv-panelen (circa 340WP/paneel)

Afhankelijk van de beschikbaarheid van de panelen kan het vermogen (WP) per paneel wijzigen, het totale systeemvermogen zal gelijk zijn aan bovenstaande opsomming met een marge van 3%.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoningen 2020. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd kan worden.

Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A aansluiting, en is geschikt voor uitbreiding tot maximaal 12 groepen. Het standaard aantal groepen zal door de installateur bepaald worden op basis van de in deze technische omschrijving opgenomen installatie. Het uiteindelijke aantal groepen is mede afhankelijk van de definitieve keukeninrichting en daarbij gekozen meerwerkopties (zoals extra wandcontactdoos op aparte groep). De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast. In de meterkast wordt één dubbele wandcontactdoos afgemonteerd van het type kunststof opbouw.

Bijlage 1A – Afwerkstaat vrijstaande woningen

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entree	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Meterkast	Bouwkundige afwerkvloer	Conform eisen nutsbedrijven	Onafgewerkt
Woonkamer	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Keuken	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Hal	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels (stelpost € 35,00/m ²)**	Wandtegels tot ca. 1.500mm boven vloerpeil (stelpost € 30,00/m ²)**, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Slaapkamer 1	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (stelpost € 35,00/m ²)**	Wandtegels tot plafond (stelpost € 30,00/m ²)**	Spuitwerk
Berging	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Overloop	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 3	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 4	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Badkamer 2	Vloertegels (stelpost € 35,00/m ²)**	Wandtegels tot plafond (stelpost € 30,00/m ²)**	Spuitwerk
Kast	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	onafgewerkte dakplaat en dakhout in het zicht

* De in de staat van afwerking genoemde behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de in de staat van afwerking aangegeven term "behangklaar" wordt bedoeld "klaar voor de behanger"; dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.

** De stelposten zijn inclusief 21% b.t.w.

Bijlage 1B – Afwerkstaat twee-onder-een-kap woningen

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entree	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Meterkast	Bouwkundige afwerkvloer	Conform eisen nutsbedrijven	Onafgewerkt
Toilet	Vloertegels (stelpost € 35,00/m ²)**	Wandtegels tot ca. 1.500mm boven vloerpeil (stelpost € 30,00/m ²)**, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Keuken	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Overloop	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 1	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Slaapkamer 3	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (stelpost € 35,00/m ²)**	Wandtegels tot plafond (stelpost € 30,00/m ²)**	Spuitwerk
Zolder / onbenoemde ruimte	Bouwkundige afwerkvloer	Behangklaar (niet behangen)*	onafgewerkte dakplaat en dakhout in het zicht
Gemetselde buitenberging	Bouwkundige afwerkvloer	Schoon metselwerk	Houten balken in het zicht (onbehandeld)

* De in de staat van afwerking genoemde behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de in de staat van afwerking aangegeven term “behangklaar” wordt bedoeld “klaar voor de behanger”; dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.

** De stelposten zijn inclusief 21% b.t.w.

Hoofdstuk 3 Andere belangrijke zaken

1. Wijzigingen tijdens de bouw

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk is, kunnen wij wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen, voor u én voor ons, nooit het recht geven tot vergoeding van meer- of minder kosten.

U krijgt de gelegenheid om uw woning, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Bouwgarant en het Bouwbesluit. De keuzes moeten in een aantal stadia definitief zijn. Hiervoor wordt met sluitingsdata gewerkt voor ruwbouwzaken en afbouwzaken. De aannemer bepaalt de sluitingsdata. Indien voor de sluitingsdata geen keuzes bekend zijn wordt alles standaard aangebracht conform de contractstukken. U leest hier meer over in de procedure koperskeuzelijst en de keuzelijst.

2. Schoonmaken en oplevering

2.1 Voorschouw en oplevering

Circa 6 weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvangt u een brief met een voorlopige datum van voorschouw en oplevering.

De voorschouw is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer één week voor sleuteluitgifte wordt u in de gelegenheid gesteld samen met de uitvoerder een rondgang door uw woning te maken.

Aan de hand van de opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn, die voor de sleuteluitgifte kunnen worden verholpen. Vervolgens hebben wij dan de gelegenheid in de resterende of daaropvolgende week, de puntjes op de "i" te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze voorschouw. Wel raden wij het dringend aan, omdat het bijdraagt aan een soepel verlopende sleuteluitgifte.

2.2 Brief aankondiging definitieve datum

Minimaal 2 weken voor de definitieve oplevering ontvangt u als koper een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

2.3 Oplevering

Nadat u in de gelegenheid bent gesteld de woning op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd.

Met de oplevering van de woning tekent u ook een zogenaamde "Melding van Oplevering" van Bouwgarant, zodat zij ook weten wanneer de woning is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat. Van dit formulier ontvangt u een afschrift. Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstigste is om buitenschilderwerk te verrichten of hagen aan te brengen. Is dat het geval, dan gebeurt dit later.

2.4 Sleuteluitgifte

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust de woning onder uw verantwoordelijkheid en is deze niet langer door de aannemer verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de verzekering voor uw nieuwe woning uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte te laten ingaan. Stelt u de verzekeringsmaatschappij hiervan tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen. Wij vragen uiterlijk op de ochtend voorafgaand aan de werkdag voor sleuteluitgifte een bericht van betaling aan van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen. Is de bank in tijdnood, dan kan zij telefonisch geld aan ons overmaken. Is het geld niet tijdig op onze rekening bijgeschreven, dan moeten wij de sleuteluitgifte helaas uitstellen.

2.5 Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Deze wordt door Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. aan u overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Een woning met een A-label is het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

2.6 Klachten bij oplevering

Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe op een door ons in overleg met u gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot de woning. In de map die u bij de oplevering van ons ontvangt leest u hier meer over.

2.7 Spoedmeldingen

Spoedmeldingen die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen, kunnen tijdens werkuren worden gemeld bij de aannemer.

2.8 Onderhoudstermijn

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden bij de aannemer. Zij zullen u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

2.9 Schoonmaken

U treft uw hele woning bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

3. Onderhoud aan uw woning

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een 'Oplevermap'. In deze map treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe woning. U vindt hierin onder meer advies, protocollen en informatie over de mogelijke afwerkingen, die u op wanden en vloeren kunt aanbrenge. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen!