

Technische omschrijving

10 rug-aan-rug-woningen te Kedichem



INLEIDING

Geachte heer en/of mevrouw,

Gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning in project 'Hoeve Lingerijk²' te Kedichem.

Voor u ligt de technische omschrijving, welke onlosmakelijk een geheel vormt met de verkooptekeningen en de aannemingsovereenkomst. De technische gegevens en afwerking van uw woning zijn nauwkeurig en met zorg in dit document omschreven.

Om u een goed beeld te geven van de toe te passen materialen en de bijbehorende afwerking van de verschillende ruimten in uw woning, vindt u in de technische omschrijving ook een kleur- en materialenstaat en een ruimte-afwerkstaat.

Projectteam 'Hoeve Lingerijk²'

Kwadraat Bouw B.V.

Techniekweg 17

4143 HW Leerdam

Telefoonnummer: 0345-622002

E-mail: info@kwadraatbouw.nl

Website: www.kwadraatbouw.nl

INHOUDSOPGAVE

1. WONINGBORG	4
2. BOUWBESLUIT	5
3. VERKOOPDOCUMENTEN EN ILLUSTRATIES	6
4. PEIL EN MATEN	7
5. GRONDWERK	7
6. TERREININVENTARIS	7
7. FUNDERING EN HEIWERK	9
8. BEGANE GROND-/ EN VERDIEPINGSVLOEREN	9
9. BINNENSPOUWBLADEN EN BINNENWANDEN	9
10. GEVEL- EN/OF BEKLEDING	9
11. DAKCONSTRUCTIE	10
12. BUITENBERGING	10
13. OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN	11
14. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	11
15. TRAPPEN	12
16. BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW	12
17. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
18. VENTILATIE	14
19. VERWARMING	14
20. CEMENTDEKVLOER	16
21. VLOERAFWERKING	16
22. SCHILDERWERK	16
23. SANITAIR	17
24. KEUKEN	17
25. TEGELWERK	17
26. KOPERSKEUZELIJST EN EXTRA WERKBARE DAGEN	18
27. VOORSCHOUW EN OPLEVERING	18
28. VERZEKERINGEN	19
29. ONDERHOUD ALGEMEEN	19
30. ALGEMENE INFORMATIE	22
31. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	23
32. STAAT VAN AFWERKING PER RUIMTE	26
33. REALISATIE VAN HET PROJECT	29

1. WONINGBORG

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

De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden welke worden gehanteerd kunt u vinden in de volgende documenten: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A.

De volgende onderdelen vallen buiten de Woningborggarantie:

- Voorzieningen buiten de woning zoals onder andere erfafscheidingen en terrein-inrichting;
- Voorzieningen van niet-bouwkundige aard zoals onder andere het buitenriool.



Meer informatie over Woningborg en de reglementen kunt u lezen op www.woningborg.nl of ga naar www.woningborg.nl/certificering/particuliere-koper/nieuwbouw/ om direct de nieuwbouwstukken in te lezen.

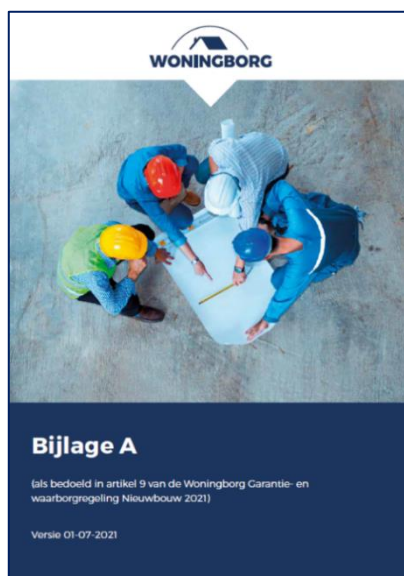
Belangrijk! Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Voorrang Woningborg bepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor de woningen waarop de regeling Woningborg garantie- en waarborgregeling 2021 van toepassing is.

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

Zie de brochure 'Alles over uw woning - aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud' van Woningborg voor de van toepassing zijnde bepalingen.



2. BOUWBESLUIT

Naast Woningborg gelden de voorschriften en regelgeving van het Bouwbesluit. In verband met het van kracht zijn van het Bouwbesluit worden benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke.

Hieronder geven wij u voor alle duidelijkheid een opsomming van de verschillende begrippen, zoals deze (*indien van toepassing in uw woning*) in de technische omschrijving, de verkooptekening(en) en/of de brochure zijn gehanteerd.

Benamingen in de verkoopstukken:	Benaming volgens het Bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree, hal, overloop, gang, trappenhuis, buitentrap, galerij, lift, vluchttrap	Verkeersruimte
Berging, (trap)kast	Bergruimte
Toilet, wc	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder/ hobbykamer	Onbenoemde ruimte
Tuin, terras, balkon, loggia, dakterras	Buitenruimte
Meterkast	Technische ruimte / Meterruimte
Trapkast, berging	Bergruimte/ overige gebruikersfunctie

Onbenoemde ruimte

Een onbenoemde ruimte de benaming van een ruimte waarbij meestal niet voldaan wordt aan de eisen voor bijvoorbeeld een verblijfsruimte zijnde verwarming, ventilatie en daglicht maar waar soms wel een nuttig gebruik van kan worden gemaakt. De oppervlakte van de onbenoemde ruimte telt wel mee bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Krijtstreepmethode

In sommige ruimten wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode waarmee een gedeelte van de ruimte niet wordt gerekend als verblijfsoppervlakte. Deze methode is nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

3. VERKOOPDOCUMENTEN EN ILLUSTRATIES

De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties.

Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid, nutsbedrijven of indien dit technisch noodzakelijk blijkt. Kwadraat Bouw BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning(en). Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot ontbinding of het vragen van verrekening van minder-of meerkosten.

Het voorbereiden van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening(en) die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreffen veelal een momentopname van de openbare ruimte. Aan deze tekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, zoals parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen en dergelijke. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Op het moment van het vaststellen van deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen is het leidingverloop, de exacte plaats van de installaties, zoals de opstelplaats van de warmtepomp, ventilatie unit en punten in het plafond, omvormer(s), vloerverwarmingsverdeler(s) en elektrische radiator(en) etc. nog niet exact bekend. Dit geldt ook voor de precieze locaties van lichtpunten. Op de tekening(en) is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Later in de uitwerking wordt de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

Indien er in de verkoopstukken artist-impressies zijn getoond, dan betreft dit een indicatieve illustratie. De getoonde beelden dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van uw woning. De impressies zijn door illustratoren vervaardigd, waarbij mogelijk enkele meer- en/of minderwerkopties worden gesuggereerd dan wel nadere inrichting die door uzelf na oplevering kan worden gerealiseerd. Aan deze artist-impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor overige, in de verkoopstukken opgenomen, perspectieftekeningen, foto's en afbeeldingen. Eveneens de kleuren in de artist-impressionant(s) kunnen mogelijk niet (geheel) representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in/ van de woning.

De afmetingen die op de illustratietekeningen aangegeven zijn, betreffen 'circa maten' en zijn niet geschikt voor opdrachten van u aan derden. Indien deze maatvoering op de verkooptekening tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De plaatsbepaling van elektra (stopcontacten, wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van elektra. Afwijkingen in over- of ondermaat van de (perceel)oppervlakte is niet verrekenbaar. Tijdens een inmeetmiddag, welke tijdens de bouw wordt georganiseerd, kunt u de exacte maten (laten) inmeten (door derden).

4. PEIL EN MATEN

Het peil (P) van de woning, van waaruit alle hoogte en diepten wordt gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (exclusief de na oplevering aan te brengen vloerafwerking) van de begane grondvloer. De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. (dit is de hoogtestandaard van Nederland) wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. Dit geldt eveneens voor de afstanden tot (indien van toepassing) de openbare weg en de afstanden tot erfgrenzen.

De hoogten van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- Begane grondvloer	0 mm + Peil
- 1 ^e verdiepingsvloer	+ 2950 mm + Peil
- 2 ^e verdiepingsvloer	+ 5900 mm + Peil

De genoemde maten in de technische omschrijving en op de verkooptekening(en) zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters (tenzij anders vermeld). Hierbij is géén rekening gehouden met de door Kwadraat Bouw BV en/of door u als koper aan te brengen wand- en vloerafwerking(en).

5. GRONDWERK

De bodem van de locatie is gedeeltelijk verontreinigd nabij de parkeerplekken. Dit gedeelte wordt aan de hand van de uitkomsten vanuit het saneringsplan opgeschoond, verwijderd of door middel van een leeflaag (ca. 1 meter schoon grond) ondervangen.

De toplaag van het perceel wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof afval en bouwmaterialen opgeleverd, de grond wordt niet gezeefd. Eveneens is het grond niet geschikt om in te zaaien en betreft het geen teelaarde.

Voor de aanleg van de funderingen, riolering, installatie-invoerleidingen en nutsvoorzieningen worden de benodigde ontgravingen verricht. Na het aanbrengen van deze werkzaamheden worden de ontgravingen aangevuld met uitkomend grond. Onder de in deze omschrijving genoemde paden of bestratingen wordt een aanvulling van schoonzand van circa 10 centimeter aangebracht.

De kruipruimte onder uw woning is naar alle waarschijnlijkheid toegankelijk. Dit zal gedurende het bouwtraject definitief worden gecommuniceerd. Er zijn geen kruipruimtes aanwezig onder de bergingen.

6. TERREININVENTARIS

Het terrein/perceel rondom de woningen wordt in overleg met de gemeente aangelegd en wordt uiteindelijk ook eigendom van de gemeente. Hoofdzakelijk worden de wegen en het water eigendom van de gemeente. Onderstaand is in het groen indicatief aangegeven wat er wordt overgedragen aan de gemeente door de ontwikkelaar.

Ten tijde van de oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet (geheel) gereed is. Er kan zich (enige) hinder voordoen zoals een bouw(weg) en/of bouwverkeer. Dit is echter géén reden voor ons om de woning niet op te kunnen leveren of voor u als koper om de oplevering niet te aanvaarden.

Bestratingen

Vanaf de erfgrans richting de voordeur wordt een pad gemaakt van betonnen tegels van ca. 30x30cm.

De gezamenlijke achterpaden worden bestraat met betontegels 30x30 cm. E.e.a. conform de situatietekening.

Het terrein tot aan de openbare ruimte wordt bestraat, waarbij de parkeervakken van half-openverharding wordt voorzien.

Erfafscheidingen/ beplanting

De erfafscheidingen worden geheel aangebracht binnen de aanneemsom van de woning. Er wordt een groene haag van ca. 60-80 cm aangebracht, behalve tussen de woningen in. Deze dienen na oplevering op eigen initiatief geplaatst te worden. E.e.a. conform de situatietekening.

Op de perceelsgrens van bouwnummer 5 en 6 (aan de zijkant) wordt een erfafscheiding gerealiseerd, waarmee de grens tussen de tuin en het perceel van de buren is afgescheiden.

De overige erfafscheidingen (indien van toepassing) dienen op eigen verantwoording na oplevering te worden aangebracht.

Vanwege het feit dat alle beplantingen 'levende' natuurproducten betreffen, worden deze slechts éénmalig aangeplant in een daarvoor geschikt plantseizoen (eventueel ná de oplevering). Het eventueel vervangen van de beplantingen is voor rekening van u als koper. Tevens geldt dat de genoemde maten van de beplantingen van toepassing zijn in een volgroeide situatie (volwassen), deze worden in een kleinere afmeting aangeplant.

De kavelgrens tussen de woningen wordt, daar waar nodig, onderling gemarkeerd door middel van een piket op de hoek van de kavelgrens.

Nutsvoorzieningen

Uw woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen, namelijk water, elektra en riolering. De beschikbare huisaansluiting (de kabel van de netbeheerder) wordt tot in de meterkast ingevoerd. De woningen worden voorzien van een (koper) data aansluiting door middel van een COAX aansluiting (onder voorbehoud dat deze door de netbeheerder in dit gebied wordt gerealiseerd).

De aansluitkosten en/of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen maken onderdeel uit van de koop-/aanneemsom. Abonnementsgelden, voor het aansluitverzoek van de koper, zijn voor rekening van koper.

Riolering

De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen die worden voorzien van de nodige kunststof hulpstukken. De vuilwaterriolering van de woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Deze werkzaamheden worden verricht door derden. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op het gemeentelijk riool. De bergingen lozen op de achterpaden, daar waar deze grenzen aan het achterpad, waarna het water wegloopt via straatkolken. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief weergegeven. De aantallen en posities worden in een later stadium exact

afgestemd.

De gehele binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het leidingverloop, diameter en ontluchting worden volgens de voorschriften, met toepassing van de benodigde ontstopping- en expansievoorzieningen en beugels, aangebracht. De rioleringstandleiding wordt ontlucht via het dak.

7. FUNDERING EN HEIWERK

Aan de hand van de resultaten van het sonderingsonderzoek en/of het terreinonderzoek wordt een funderingssysteem op palen toegepast. De fundering is van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

8. BEGANE GROND-/ EN VERDIEPINGSVLOEREN

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde fabrieksmatig geproduceerde systeemvloer. De geïsoleerde systeemvloer bestaat uit een gewapende betonvloer met isolatie van voldoende dikte conform het Bouwbesluit. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen elementenvloer. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren zijn/ worden ter goedkeuring voorgelegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

De begane grondvloer wordt voorzien van een geïsoleerd kruipluik. De positie van het kruipluik is indicatief weergegeven op de verkooptekening.

Indien de kruipruimte (deels) toegankelijk is onder de woning kan de ruimte geventileerd worden door middel van de nodige rooster(s) in de gevel(s). De aantal en posities is nader te bepalen.

9. BINNENPOUWBLADEN EN BINNENWANDEN

De binnenspouwbladen van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform het Bouwbesluit. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden en behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden gereed zijn om door de koper van de woning te worden behangen, alvorens de wand op te schuren en te repareren.

10. GEVEL- EN/OF BEKLEDING

De buitengevels van de woning wordt uitgevoerd in metselwerk. De (buiten)gevels worden volgens de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen, volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect. Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een metselverband volgens detaillering en nadere uitwerking, met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, (uit)sparingen, penanten en dergelijke. In het gevelmetselwerk worden indien nodig de benodigde ankers, vochtkeringen, kunststof stootvoegroosters en/of ventilatie-roosters en dergelijke opgenomen. Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van platvol geborsteld en/of doorgestreeken voegwerk, volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

De buitengevel (zijgevel van bouwnummer 1, 5, 6 en 10) wordt deels uitgevoerd met houten gevelbekleding. Deze houten delen zullen worden bevestigd door middel van verzonken nagels en spijkers, waardoor er enige 'gaatjes' in het zicht blijven.

De houten delen als paneel naast de voordeur wordt eveneens bevestigd door middel van verzonken nagels en spijkers. De plint wordt afgewerkt met een vochtbestendig plaatmateriaal. Een en ander volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden, op advies van de constructeur en voorschriften van de fabrikant van de gevelsteen, de benodigde dilatatievoegen aangebracht. Deze worden niet nader afgewerkt, één en ander volgens de richtlijnen.

11. DAKCONSTRUCTIE

Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woningen bestaat uit een geïsoleerde dakplaat bedekt met keramische dakpannen. De dakelementen worden aan de binnenzijde van de woning voorzien van een plaatmateriaal, met een 'naturel' kleurige afwerklaag, welke verder niet meer wordt afgewerkt. Te denken aan groen of bruin plaatmateriaal. De aansluitingen van de dakelementen op de wanden en vloeren worden luchtdicht afgewerkt. De keramische dakpannen worden in de kleur conform kleur- en materiaalstaat en met alle benodigde hulpstukken, zoals nokvorsten aangebracht. De verankering van de pannen wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften. De dakconstructie heeft een warmteweerstand conform het Bouwbesluit.

De dakelementen worden ondersteund door een dragend knieschot. De ruimte achter de knieschotten is op een aantal posities bereikbaar middels een afschroefbaar paneel en is niet verder afgewerkt. De zogenaamde knieschotten, die als ondersteuning van de dakkap dient, zijn constructief benodigd en mogen derhalve níet verwijderd worden.

Op de daken van de woningen worden ten behoeve van de rioolontluchting en ventilatie dakdoorvoeren aangebracht. De positie op de verkooptekeningen is indicatief en is nader door de adviseurs te bepalen.

Dakranden en goten

De dakranden worden waar nodig afgewerkt met een daktrim, gootplank, deklijst en/of afdekkap, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect. De goten worden uitgevoerd in metalen (mast)goten met gootbeugels volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Overstek

Het overstek (zijgevels bouwnummer 1, 5, 6 en 10) wordt afgewerkt in kunststof, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect.

Dakramen

Daar waar dakramen zijn uitgewerkt op de verkooptekening worden de aansluitingen van de dakramen op de beplating luchtdicht afgewerkt.

12. BUITENBERGING

Overeenkomstig de verkooptekening(en) wordt er een prefab ongeïsoleerde verduurzaamde vurenhouten berging geplaatst, welke niet onderheid is. In de berging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening, voorzien van gelaagd mat glas, aangebracht. Het platte dak van de berging wordt voorzien van een ongeïsoleerde éénlaagse dakbedekking en een stadsuitloop welke wordt aangesloten op een kunststof hemelwaterafvoer. De bergingen zullen worden voorzien van natuurlijke ventilatie door middel van ventilatieroosters. E.e.a. volgens de detaillering en nadere uitwerking van de architect, zie de kleur- en materiaalstaat.

13. OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN

Gevels	: Rc = 4,7 m ² K/W
Begane grondvloer	: Rc = 3,7 m ² K/W
Dakconstructie hellend	: Rc = 6,3 m ² K/W

14. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, -deuren en beglazing

De houten buitenkozijnen worden geproduceerd onder het KOMO keurmerk en gegrond af fabriek gemonteerd. De kozijnen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk. In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd indien het Bouwbesluit dit vereist. De buitenkozijnen worden volgens de detaillering en nadere uitwerking van de architect uitgevoerd, zie de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de kozijnen wordt voorzien van een MDF aftimmerlat. De woning is voorzien van een hardhouten afgelakte voordeur exclusief brievenbus. Deze is na oplevering door een koper op eigen initiatief te plaatsen nabij de entree van de woning. De voordeur en overige buitendeuren van de woning worden uitgevoerd volgens de geveltekening(en) en in kleur volgens de kleur- en materialenstaat van de architect. Rondom alle beweegbare buitenramen en buitendeuren van de woning worden tochtprofielen geplaatst. Onder de voordeur en de overige buitendeuren van de woning worden onderhoudsvriendelijke onderdorpels aangebracht.

Binnenkozijnen, - deuren

De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit met bovenlicht. De materialisatie van de binnenkozijnen is staal. In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel gelaagd blank glas geplaatst. De meterkastdeur is voorzien van een of indien nodig twee roosters. Onder de binnendeuren wordt een donkerkleurige kunststenen onderdorpel aangebracht: alleen bij de toilet- en badkamerdeur. De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

Het hang- en sluitwerk t.b.v. de binnendeurkozijnen en -deuren is vervaardigd van aluminium.

- de deur van de toiletruimte(n) en de badkamer wordt voorzien van een vrij- en bezet slot;
- de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutel;
- de overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

Vensterbanken (van toepassing bij bouwnummer 1, 5, 6 en 10)

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht deze zijn overstekend ten opzichte van de afgewerkte binnenmuur.

15. TRAPPEN

De trap en het hekwerk worden standaard uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap met stootborden. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. De trappen zijn wit geground. De trappen zullen daar waar aangegeven, worden voorzien van een lepe hoek, muurleuning en spijlenhekken. De trapgaten worden rondom afgetimmerd.

16. BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW

Onderdeel van het Bouwbesluit is de zogenaamde Bijna-Energie-Neutraal-Gebouwberekening (BENG-berekening) waarin onder andere eisen worden gesteld aan de luchtdichtheid van een woning. Hierbij aangetekend dat mogelijk door het kiezen van bepaalde opties uw woning niet meer aan BENG voldoet. Indien er kopersopties worden toegepast wordt de BENG berekening niet opnieuw uitgevoerd.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een energielabel van uw woning.

17. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf en overeenkomstig NEN 1010. Wandcontactdozen zullen op een hoogte van ca. 300mm boven de vloer worden geplaatst. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel (met uitzondering van de berging die met een opbouwmodel wordt uitgevoerd).

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De woningen worden in basis voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère.

De meterkast wordt uitgevoerd met diverse aparte groepen. Uw woning heeft in basis een aantal aparte groepen nodig om de installatie te kunnen voorzien. Hieronder een globaal overzicht van de basisinstallatie, welke in werkelijkheid mogelijk nog kan afwijken:

- Warmtepomp	: 2 groepen
- PV-panelen	: 1 groep
- Begane grond	: 1 groep
- 1 ^e verdieping	: 1 groep
- 2 ^e verdieping	: 1 groep
- Kookgroep (keuken)	: 3 groepen (incl. 2 fase perilex aansluiting)
- Wasmachine	: 1 groep
TOTAAL	: 10 groepen

Mocht u uw woning willen voorzien van extra aparte groepen (meerwerk) in de meterkast voor bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten als een vaatwasser, Quooker, wasdroger, combimagnetron en oven, dan zal uw meterkast hierop met deze hoofdaansluiting al grotendeels op voorbereid zijn. Het kan echter voorkomen dat ook 3x 25A / 3x35A in deze niet toereikend is en de aansluiting verzwaaard zal moeten worden naar 3x50A. U kunt uw eventuele aanvullende wensen doorgeven aan uw kopersbegeleider middels de meerwerkopties dan wel de keukeninstallatietekening vanuit de projectshowroom. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven. Mocht de meterkast aanvullend verzwaaard moeten worden, zullen de kosten worden opgenomen in uw totale meer- en minderwerkoverzicht. Vanuit de meterruimte in de woning wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging, trapkast, meterkast en de lichtsakelaar met enkele wandcontactdoos op zolder.

Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit en is op tekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) worden deze nabij de bedoelde locatie geplaatst. De dubbele wandcontactdozen worden verticaal en in 1 doos uitgevoerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof van het type inbouw (opbouw t.p.v. meterkast, buitenberging en zolder) in de kleur RAL 9010 en geplaatst op de volgende hoogtes*:

- Wandcontactdozen en loze leidingen in verblijfsruimte	: ca. 300 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. koelkast	: ca. 70 mm
- Loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser	: ca. 550 mm
- Schakelaar(s) met wandcontactdoos	: ca. 1050 mm
- Wandcontactdozen nabij keukenblok	: ca. 1150 mm
- Schakelaars t.p.v. toilet, badkamer en trapleuning	: ca. 1050 mm
- Thermostaat/ mechanische ventilatie bediening	: ca. 1500 mm
- Wandlichtpunt badkamer/toilet	: ca. 1800 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator badkamer	: ca 575 mm
- Beldrukker	: ca 1600 mm
- Buitenwandlichtpunt	: ca. 2000 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	: ca. 2300 mm
- Perilex aansluiting t.b.v. kookplaat	: ca. 450 mm

* De opgegeven hoogtes zijn circa maten en gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer t.o.v. het hart van de inbouwdoos van het betreffende onderdeel.

De woning voorziet van een aansluitpunt t.b.v. buitenlichtpunt ter plaatse van de voordeur. De berging wordt voorzien van een wandcontactdoos, schakelaar, lichtpunt binnen en een lichtpunt buiten. Ter plaatse van de verkeersruimten (entree, overloop, zolder) worden rookmelders aangebracht. Indien de trap zicht bevindt in de woonkamer dient er ook een rookmelder in de woonkamer aangebracht te worden. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De woningen worden voorzien van een belinstallatie met beldrukker nabij de voordeur.

De loze leidingen in de woningen komen uit in de meterkast en worden voorzien van een controledraad (géén trekdraad) en een wit afdekplaatje. De aansluitkosten voor televisie, internet en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen.

Zonnepanelen (PV-panelen)

In het kader van energiezuinigheid wordt op het hellend van de woningen zonnepanelen aangebracht. De positie en aantallen zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven.

In de onbenoemde ruimte/ hobbykamer op zolder zal de omvormer ten behoeve van de PV-panelen worden gemonteerd. De omvormer wordt op een aparte groep in de meterkast aangesloten. De exacte positie van de omvormer in de technische ruimte is nader te bepalen.

Let op: de opbrengst van de zonnepanelen is afhankelijk van diverse factoren, zoals bijvoorbeeld oriëntatie, type omvormer en eventuele schaduwwerking van naastgelegen objecten (bomen etc.).

18. VENTILATIE

De woning wordt geventileerd door middel van een mechanische ventilatie met een warmte-terugwin-unit (WTW-unit), de opstelplaats van deze unit bevindt zich op de begane grond in de bijkeuken en is indicatief aangegeven op de verkooptekening. Om de luchtdichtheid van de woningen te garanderen wordt door een mechanisch ventilatiesysteem de toevoer en afvoer van de lucht geregeld.

In de WTW-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is een gesloten systeem. Dit vermindert het energieverbruik, maar draagt vooral ook bij aan een gezond leefklimaat.

Het leidingwerk van de ventilatievoorziening blijft in het zicht en wordt niet afgetimmerd. In de woning zijn buizen en instortkanalen voorzien van de nodige geluids- en condenswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in de woningen zitten kunststof afzuig- en inblaasventielen in het plafond.

De in de verkooptekening opgenomen ventilatiepunten zijn indicatief weergegeven en worden in een later stadium definitief bepaald in positie en aantallen door de installateur.

19. VERWARMING

De woning wordt voorzien van een individuele water-waterwarmtepomp voor de verwarming in combinatie met een geïntegreerde tapwaterboilervat van 150 liter (bruto inhoud) welke de warmtapwaterbereiding en de verwarming van de woning verzorgt door middel van vloerverwarming. Alle verblijfsruimten worden op de begane grond en de 1^e verdieping voorzien van vloerverwarming, zo ook de badkamer(s). De temperatuurregeling geschiedt via een hoofdunit (thermosstaat) in de woonkamer met een naregeling in de overige verblijfsruimtes. De zolderverdieping (in geval van een onbenoemde ruimte) wordt in basis verwarmd tot 18 °C. De temperatuurregeling geschiedt via een hoofdunit (thermosstaat) in de woonkamer met een naregeling in de overige verblijfsruimtes. De vloerverwarming verdeler in de trapkast wordt niet afgetimmerd. Het leidinginstallatiewerk wordt uitgevoerd in diffuus dichte kunststof leidingen en wordt in de cementdekvloer verwerkt. De warmtepomp zal op de grond geplaatst worden en vrij staan van de wanden, zodat er geen direct contactgeluid uit kan voorkomen.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van -10° Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer	: 22 °C
- Keuken	: 22 °C
- Slaapkamer	: 22 °C
- Badkamer	: 22 °C
- Toiletruimte	: 18 °C
- Zolder/ onbenoemde ruimte	: 18 °C
- Entree/ hal/ overloop	: 18 °C
- Techniekruijnte	: 15 °C
- Berging (in de tuin)	: onverwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woningen vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd bij een buitentemperatuur van -10° Celsius.

Warm- en koud waterleidingen

Een warm- en koudwaterinstallatie wordt aangelegd naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het waterleidingbedrijf. Er worden leidingen geplaatst vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt in het zicht. Leidingverloop en diameter worden volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en de benodigde isolatieschalen en doorvoermantelbuizen uitgevoerd. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de warmtepomp naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer. Warmwaterleidingen worden in mantelpijpen uitgevoerd.

Vloerverwarmingssysteem

De woning wordt (gedeeltelijk) verwarmd door middel van vloerverwarming (kunststof slangen in de dekvloeren). Ook leidingen van de elektrische- en waterinstallatie(s) zijn in de vloeren opgenomen. Het wordt, gezien de kans op beschadigen van deze leidingen en daarmee ter voorkoming van lekkage en/of elektrocutie, ten sterkste ontraden om in de vloeren te boren of te spijkeren. Vloerverwarmingssystemen in de vloer hebben een langere opwarmtijd dan traditionele radiator verwarmingssystemen. Het is daarom raadzaam grote temperatuurwisselingen van de woning te voorkomen. Het volledig laten afkoelen van de gehele woning door het buiten werking stellen van de warmtepompinstallatie of het langdurig openen van ramen en deuren wordt dan ook afgeraden. Het opnieuw opwarmen van de woning vraagt veel energie en aanzienlijk meer tijd dan bij traditionele radiator verwarmingssystemen gebruikelijk is. Omdat nieuwbouwwoningen een beperkte warmtevraag nodig hebben, zal de vloer zal koud(er) kunnen aanvoelen, terwijl de binnentemperatuur wel de ingestelde temperatuur van de thermostaat bereikt.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer waarvan de positie indicatief is aangegeven op de verkooptekening. In elke slaapkamer kan de vloerverwarming nageregeld worden. Dit betekent dat de temperatuur per ruimte lager gesteld kan worden. Echter wordt er pas warmte/koelte geleverd als in de ruimte van de hoofdregeling een warmte/koelte vraag is.

Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de laagtemperatuur verwarming van de woningen een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. De woningen dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld. Bij de keuze van een vloerafwerking dient rekening gehouden te worden met de vloerverwarming. Zie ook de paragraaf 21.

20. CEMENTDEKvloER

Alle vertrekken op de begane grond en verdieping worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van ± 70 mm. Achter het knieschot op zolder en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

21. vloERAFWERKING

Volgens het Bouwbesluit mag het hoogteverschil tussen de vloerafwerking en de bovenzijde drempel van de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm. Dit geldt voor de uiteindelijke situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) die er na de oplevering van de woning door u worden aangebracht. In de uitvoering zal er circa 35 mm worden aangehouden. Om aan dit voorschrift te kunnen voldoen, dient u bij de desbetreffende vloerendeskundige een geschikte vloer uit te kiezen en aan te brengen op de dekvloer na de oplevering van uw woning. Aangezien de uiteindelijke dikte van de door u gekozen vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking rekening gehouden met een dikte van 15 mm.

De woning wordt door middel van vloerverwarming verwarmd. Bij de keuze van een vloerafwerking dient hiermee rekening gehouden te worden. De vloerafwerking mag de warmteoverdracht niet belemmeren. Op vloeren met vloerverwarming zijn meerdere gangbare soorten vloerafwerking mogelijk. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag, overeenkomstig de richtlijnen maximaal $R=0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen. Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming wordt veelal aangegeven door middel van een symbool op de vloerbedekking.

Er wordt in de woning geen vloerplinten aangebracht.

22. SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk

De buitenkozijnen komen geground uit de fabriek en worden aan het eind van het werk bijgewerkt. De kleuren van het buitenschilderwerk worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen. De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag alsmede de binnenzijde van de kozijnen.

Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en garage. Plafonds van de woning worden op de begane grond en 1e verdieping behandeld met spackspuitwerk. De V-naden van de onderlinge betonnen vloerelementen blijven zichtbaar in het plafond. De schuine kap ter plaatse van de 1^e verdieping wordt voorzien van gipsplaten en spuitwerk. De dakelementen (groen/ bruin van kleur) en de overige dakconstructies op de 2^e verdieping worden verder niet afgewerkt en blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast en de berging hebben geen afwerking.

23. SANITAIR

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair. De specificaties van het sanitair vindt u in de brochure van Middelkoop. Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine is standaard een wasmachinekraan en -afvoer geplaatst.

Via projectleverancier Middelkoop te Culemborg kunt u naar wens een offerte laten maken voor ander sanitair dan hetgeen standaard is opgenomen.

24. KEUKEN

Voor de aankoop van een complete keuken inclusief montage bieden wij u een keukencheque aan ter waarde van € 2.500,- incl. BTW. Deze keukencheque kunt u besteden bij keukenzaak Middelkoop te Culemborg.

Deze keukencheque staat op uw naam en is niet overdraagbaar aan derden. Daarnaast kunt u de keukencheque niet inwisselen voor contanten, losse apparatuur, sanitair, tegels of dergelijke producten.

Het is niet mogelijk om de keuken vóór de oplevering van de woning te laten plaatsen. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw woning.

Via projectleverancier Middelkoop te Culemborg kunt u naar wens een offerte laten maken voor de keuken.

25. TEGELWERK

Het tegelwerk van de vloer wordt op de dekvloer aangebracht in de badkamer en toilet volgens de staat van afwerking.

Als uitgangspunt voor de verwerking geldt het volgende:

- De voegen van de wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht (dit wil zeggen dat de voegen van de wandtegels niet overgaan in de voegen van de vloertegels);
- Het tegelwerk van de vloer wordt 'recht gelegd';
- Het tegelwerk van de wand wordt liggend verwerkt (recht boven elkaar)
- Standaard toepassing van niet-gekalibreerde wand- en vloertegels;
- Het standaard formaat tegelwerk betreft:
 - Vloertegels : 30 x 30 cm (stelpost € 24,- incl. BTW)
 - Wandtegels : 25 x 33 cm (stelpost € 30,- incl. BTW)
- Voegwerk wandtegels standaard zilvergrijs;
- Voegwerk vloertegels standaard grijs;
- Kitwerk wand- en vloertegels standaard grijs;
- Kitwerk witte elementen (wastafel) standaard witte kit;
- Wand- en vloertegels worden met standaard voegbreedtes aangebracht;

Op de hieronder genoemde plaatsen worden wandtegels aangebracht:

- Toilet : tot plafond;
- Badkamer(s) : tot plafond;
- Keuken : geen tegelwerk.

In de badkamer en in het toilet worden vloertegels op de afwerkvloer aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek (standaard ca. 900 x 900 mm) wordt het tegelwerk iets verdiept en op afschot richting de afvoer aangebracht ten opzichte van het overige gedeelte van de vloer. Het tegelwerk wordt afgewerkt met een bijpassende waterdichte voeg. De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit. Voor uitwendige hoeken worden standaard witte kunststof hoekprofielen toegepast.

Via projectleverancier Middelkoop te Culemborg kunt u naar wens een offerte laten maken voor ander tegelwerk dan u standaard is aangeboden.

26. KOPERSKEUZELIJST EN EXTRA WERKBARE DAGEN

De woningen worden opgeleverd op basis van deze technische omschrijving. Binnen dit kader is het mogelijk om uw woonwensen gestalte te geven. De mogelijkheden zijn uitgewerkt in een separate 'procedure en koperskeuzelijst'. Hierin treft u eveneens de verrekenprijzen (meer-en minderwerk) voor de betreffende opties.

Naast deze koperskeuzelijst zijn er tot een bepaalde hoogte wijzigingen of individuele opties mogelijk, hiervoor verwijzen wij u naar de koperskeuzelijst en de bijbehorende procedure. U kunt uw individuele keuzes maken binnen de gestelde sluitingsdatum voor het tegelwerk, sanitair, keuken(indeling), binnendeuren en trappen.

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (meer-en minderwerk) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Voor elke € 1.600,- (*inclusief BTW*) aan bijwerk, zal het totaal aan werkbare dagen als vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst met één werkbare dag worden verhoogd.

27. VOORSCHOUW EN OPLEVERING

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop het perceel (grond) aan u wordt overgedragen bij de notaris is dan nog niet bekend, waarmee de prognose dan ook op voorbehoud is van externe factoren. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en er nog enkele onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan dit een langere bouwtijd veroorzaken. Eventuele meerwerk kan eveneens invloed hebben op het aantal werkbare dagen en kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben. U ontvangt een uitnodiging voor de voorschouw van uw woning en minimaal twee weken voorafgaand aan het gereedkomen van uw woning een uitnodiging voor met daarbij de datum van de definitieve oplevering.

Vooroplevering

Tijdens de vooroplevering kunt u de woning op eventuele gebreken controleren. Indien er tijdens de vooroplevering gebreken of tekortkomingen geconstateerd zijn, dan streven wij ernaar om deze punten vóór oplevering af te werken.

Oplevering

Voorafgaand aan de oplevering dient u de gehele aanneemsom, eventuele rente wegens te late betaling en het saldo van het meer- en minderwerk, te hebben voldaan. Tijdens de oplevering zal de aannemer, samen met u, en eventueel met een door u ingeschakelde deskundige, de woning opnemen.

Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden en/of onvolkomenheden worden genoteerd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De op deze staat vermelde opmerkingen dienen zo spoedig mogelijk door de aannemer te worden uitgevoerd. Er geldt hiervoor een onderhoudstermijn van 3 maanden. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning. U ontvangt tenminste twee sleutels, echter de exacte hoeveelheid kan per woning verschillen. Daarnaast wordt uw woning "bezemschoon" opgeleverd. Het geleverde sanitair, tegelwerk en ruiten van uw woning worden schoon opgeleverd.

Ten tijde van de oplevering zullen mogelijk gedeelten van het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Het verdient uw aandacht hier rekening mee te houden.

Straatnamen en huisnummers

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald of bij ons bekend. Daarom krijgen de woningen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening. Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u verstrekt, echter in de communicatie zullen wij het gehele traject de bouwnummering aanhouden.

28. VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn de woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekeringen e.d.) te zorgen.

Veiligheid op de bouwplaats

Wij zijn als aannemer verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats. Dit geldt niet alleen voor onze eigen werknemers, onderaannemers en zzp'ers, maar ook voor alle bezoekers. Tijdens het bouwproces wordt er tenminste één kijkmoment georganiseerd om uw woning van dichtbij te bekijken en te betreden. Het illegaal betreden van de bouwplaats kan zowel voor u als voor de bouwers voor onveilige situaties zorgen. Mochten wij door middel van beveiligingscamera's u als persoon de bouwplaats zien betreden zonder onze toestemming, dan zijn wij gerechtigd om de kosten van de ingeschakelde surveillance-actie op u te verhalen.

29. ONDERHOUD ALGEMEEN

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het belangrijk om voor eigen rekening vakmensen in te schakelen. Het is dringend aan te bevelen om een kort verslag van inspecties vast te leggen, zodat u aanspraak kunt maken op de garantie. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht vanwege het nodige onderhoud door derden. Zoals het bewassen van de glazen, één en ander afhankelijk van het woningontwerp en de locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborgbrochure 'Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning'. Deze is online te vinden op www.woningborggroep.nl.

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op het proces-verbaal van oplevering staan. Voor Woningborg-woningen geldt een onderhoudsperiode van 3 maanden na de datum van oplevering. Gedurende deze periode dient u niet acute klachten/ gebreken te melden bij Kwadraat Bouw BV, welke die gebreken in overleg met u zal verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Beschadigingen na oplevering worden door Kwadraat Bouw BV afgewezen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het inrichten).

Het 'werken' van materialen

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij raden u aan in deze periode goed te ventileren en de woning gelijkmatig te verwarmen. Door toepassing van diverse materialen, met verschillende eigenschappen en het drogen van uw woning, zullen er vooral bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Dit is niet te voorkomen: ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkend vocht. Het materiaal moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze krimpscheuren/ haarscheurtjes kunnen goed onderhouden worden met bijvoorbeeld acrylaatkit.

Eventuele aftimmeringen/ plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Deuren zijn vooral in de beginperiode erg gevoelig voor temperatuurschommelingen. Om te voorkomen dat binnendeuren kromtrekken is het verstandig de deur zoveel als mogelijk (tot halverwege) open te laten staan, oftewel vrij van de wand.

Om te voorkomen dat buitendeuren onnodig kromtrekken is het verstandig om deze deuren zoveel als mogelijk met behulp van de meerpuntssluiting af te sluiten. Het klemmen van deuren kan ca. één jaar duren.

Uitslag op metselwerk

De zogenaamde "vroeg witte uitslag" wordt veroorzaakt door in water oplosbare zouten. Van nature komt in klei een zeer gering percentage oplosbare zouten voor. Ook in de mortel komen deze oplosbare zouten voor. Door indringing van water, zoals regenwater in 'vers' metselwerk, verplaatsen de in het water oplosbare zouten zich door de poriën van het metselwerk. Bij droging, kristalliseren de oplosbare zouten op het oppervlak van het metselwerk en hierdoor is er zichtbaar witte uitslag op het metselwerk aanwezig. Door weersinvloed verdwijnt dit type van 'vroeg witte uitslag' vanzelf. U kunt hiervoor de aannemer niet aansprakelijk stellen.

Thermische breuk van de ruiten

Een thermische breuk kan ontstaan als er in een glasruit grote temperatuurverschillen voorkomen. Hierdoor ontstaan plaatselijke druk- en trekspanningen. Een aantal factoren zijn van invloed in het ontstaan van een thermische breuk:

- Hoge binnentemperaturen achter het glas (veroorzaakt door bijv. binnenzonwering);
- Plaatselijke afkoeling, bijvoorbeeld door een op het glas gerichte ventilator;
- Gedeeltelijke beschaduwing, o.a. door voor-/najaarszon loodrecht op de ruit;

- Gedeeltelijk gesloten zonwering;
- Het plaatsen van een elektrische radiator dichterbij dan 20 cm van het glas;
- Het geheel of gedeeltelijk afplakken van de ruit.

Een thermische breuk valt niet onder de garantie voortkomend uit de bouw en oplevering van uw woning. Wij adviseren u die schade te claimen bij uw opstal-/glasverzekering.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er géén of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten niet meer van toepassing zijn.

Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er na de oplevering sprake van een vochtig klimaat in de woning als gevolg van bouwvocht, hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Ook wordt hiermee het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk voor deze schade. Zorg ervoor dat uw leverancier van de vloer- en wandafwerkingen het vochtpercentage vooraf laat controleren.

Let op dat er bij het (laten) leggen van plavuizen, goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegde funderingsbalken. In de dekvloeren is veel leidingwerk opgenomen, om deze reden raden wij het u af om te boren/spijkeren of te frezen in de dekvloeren. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen.

Garantie op gebreken na oplevering

Tot besluit enkele aandachtspunten met betrekking tot de garantie en nazorg: klachten dienen direct na constatering schriftelijk te worden gemeld aan de hand van één of meerdere afbeeldingen. U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen. De door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is en dit binnen de garantie valt. Indien de schade door derden is aangebracht, dan is de ondernemer ten alle tijden niet aansprakelijk voor de toegebrachte schade.

30. ALGEMENE INFORMATIE

De koop-/ en aanneemsom van uw woning is vrij op naam (V.O.N.), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koop-/ en aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Verzekeringen tijdens de bouw;
- Notariskosten m.b.t. akte van levering en kadastraal recht;
- Kadastrale inmeting;
- Ontwikkelingskosten;
- Honorarium van architect en constructeur;
- Makelaarskosten en verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges;
- Aansluitkosten en/ of abonnementskosten van water, data, elektra en riolering (niet de aanvraag tot levering);
- Energielabel;
- Eventuele loon- en prijsstijgingen (deze worden dus niet doorberekend);
- Omzetbelasting (21% BTW).

De kosten, welke niet zijn inbegrepen in de vrij op naam prijs:

- Opstellen van uw hypotheekakte van de woning;
- Hypotheekadvieskosten en (bouw)rente tijdens de bouw;
- Taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek;
- Eventuele kosten Nationaal Hypotheekgarantie (N.H.G.);
- Aansluitkosten voor telefoon, kabelnet en/of glasvezel;
- Tuingrond, tuinaanleg, eventuele grondkering, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf grondwerk en tuininrichting);
- Premie voor opstal- en/of risicoverzekering.
- Vloer- en wandafwerking;
- Leveringscontract met een energieleverancier (op de dag van de oplevering);
- Leveringscontract met de waterleverancier van de regio (op de dag van de oplevering);
- Woninginrichting (waaronder de keuken);
- Notariskosten t.a.v. het inhouden van de 5% over de aanneemsom.

31. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Kleur- en materiaalstaat		
Type: hoekwoning – bouwnummer 1, 5, 6 en 10		
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Gevel		
Gevel	Baksteen	Bruin-zwart
Voegwerk		Grijs
Gevelbekleding (zijgevel)	Hout	Zwart
Gevelbekleding (voorgevel)	Hout	Naturel
Gevelbekleding berging	Hout	Zwart
Spanten	Hout	Naturel
Kozijnen, ramen en deuren		
Buitenkozijnen	Hardhout	RAL 1035 (parelmoergrijs)
Voordeur	Hardhout	RAL 1035 (parelmoergrijs)
Bergingsdeur	Hardhout	RAL 7016 (antracietgrijs)
Raamdorpels	Kunststeen (o.g)	Grijs
Beglazing	Isolatieglas HR++	Blank
Beglazing bergingsdeur	Veiligheidsglas	Mat glas
Waterslagen / dorpels	Belgisch hardsteen	Grijs
Waterslagen / dorpels gevelbekleding	Aluminium	RAL 7016 (antracietgrijs)
Daken en dakranden		
Dakafwerking hellend dak	Keramische dakpannen	(Donker)grijs
Dakafwerking berging	Dakbedekking	(Donker)grijs
Daktrim berging	Aluminium	Naturel
Dakgoot	Zink	Naturel
Boeiboord	Kunststof	RAL 9016 (verkeerswit)
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Trap		
Trap (-hek,-leuning)	Vurenhout	Wit gegrond
Elektra		
Wandcontactdozen (verticaal) en schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit

Kleur- en materiaalstaat		
Type: hoekwoning - bouwnummer 2, 3, 4, 7, 8 en 9		
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Gevel		
Gevel	Baksteen	Bruin-zwart
Voegwerk		Grijs
Gevelbekleding (voorgevel)	Hout	Naturel
Gevelbekleding berging	Hout	Zwart
Kozijnen, ramen en deuren		
Buitenkozijnen	Hardhout	RAL 1035 (parelmoergrijs)
Voordeur	Hardhout	RAL 1035 (parelmoergrijs)
Bergingsdeur	Hardhout	RAL 7016 (antracietgrijs)
Raamdorpels	Kunststeen (o.g)	Grijs
Beglazing	Isolatieglas HR++	Blank
Beglazing bergingsdeur	Veiligheidsglas	Mat glas
Waterslagen / dorpels	Belgisch hardsteen	Grijs
Daken en dakranden		
Dakafwerking hellend dak	Keramische dakpannen	(Donker)grijs
Dakafwerking berging	Dakbedekking	(Donker)grijs
Daktrim berging	Aluminium	Naturel
Dakgoot	Zink	Naturel
Boeiboord	Kunststof	RAL 9016 (verkeerswit)
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Trap		
Trap (-hek,-leuning)	Vurenhout	Wit gegrond
Elektra		
Wandcontactdozen (verticaal) en schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit



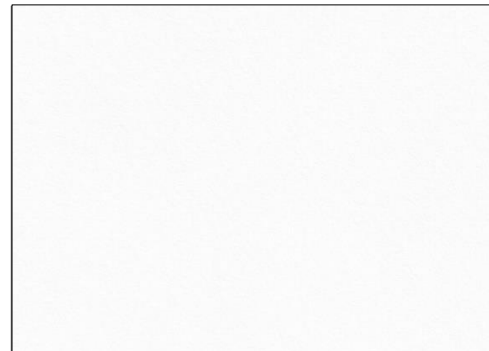
Daktrim - blank



Hemelwaterafvoer - zink



RAL 1035 (parelmoergrijs)



RAL 9016 (verkeerswit)



RAL 7024 (antracietgrijs)



Gevelbekleding berging (zwart)

32. STAAT VAN AFWERKING PER RUIMTE

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden (tussen haakjes staat de officiële benaming van de betreffende ruimte volgens het Bouwbesluit aangegeven).

Begane grond

Entree / hal (*verkeersruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming

Meterkast (*meterruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt
Uitrusting:	de benodigde technische voorzieningen

Toilet (*toiletteruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer met tegelwerk
Wanden:	tot plafond (vanaf ca. 1200 mm +vloer spuitwerk, kleur wit met korrelstructuur)
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Ventilatie:	luchtafvoer ventiel, zoals indicatief op tekening aangegeven

Woonkamer/keuken (*verblijfsruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming, kamerthermostaat
Ventilatie:	luchttoevoer ventielen, zoals indicatief op tekening aangegeven <i>Indien noodzakelijk luchtafvoer ventielen</i>

Technische ruimte (*technische ruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Installatiewerk:	in het zicht
Ventilatie:	luchtafvoer ventiel, zoals indicatief op tekening aangegeven
Uitrusting:	de benodigde technische voorzieningen

1^o Verdieping

Overloop (*verkeersruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming

Slaapkamer 1 (*verblijfsruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Dakkap (deels):	plaatmateriaal, spuitwerk kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming, kamerthermostaat
Ventilatie:	luchttoevoer ventiel, zoals indicatief op tekening aangegeven

Slaapkamer 2 (*verblijfsruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Dakkap (deels):	plaatmateriaal, spuitwerk kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming, kamerthermostaat
Ventilatie:	luchttoevoer ventiel, zoals indicatief op tekening aangegeven

Badkamer en toilet (*badruimte*)

Vloer:	zandcementdekvloer met tegelwerk
Wanden:	tegelwerk tot plafond
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming en elektrische radiator
Ventilatie:	luchtafvoer ventiel, zoals indicatief op tekening aangegeven

2^e verdieping

Zolder (onbenoemde ruimte/ hobbykamer)

Vloer: zandcementdekvloer

Wanden: behangklaar

Dakkap: onafgewerkt plaatmateriaal (groen/bruin kleurig)

Elektra: volgens verkooptekening(en)

Knieschot: onafgewerkt plaatmateriaal zonder zandcementdekvloer

Installatiewerk: in het zicht

Overloop (*verkeersruimte*)

Vloer: zandcementdekvloer

Wanden: behangklaar

Dakkap: onafgewerkt plaatmateriaal (groen/bruin kleurig)

Elektra: volgens verkooptekening(en)

Installatiewerk: in het zicht

Overige

Buitenberging

Vloer: betonvloer (niet onderheid)

Wanden: onafgewerkt vurenhouten delen

Plafond: onafgewerkt vurenhouten delen

Elektra: volgens verkooptekening(en)

33. REALISATIE VAN HET PROJECT

Projectontwikkeling:



Kwadraat Projectontwikkeling
Techniekweg 17
4143 HW Leerdam
www.kwadraatbouw.nl

Projectuitvoering:



Kwadraat Bouw
Techniekweg 17
4143 HW Leerdam
www.kwadraatbouw.nl

Architect:



BBA Architecten
Abbekesdoel 15
2971 VA Bleskensgraaf
www.brandbba.nl

Constructeur:



IBT Veenendaal
Lunet 4
3905 NW Veenendaal
www.bouwtechniek.nl

Makelaar:



Mutters Makelaars & Adviseurs
Oranjeplein 2
4141 AR Leerdam
www.muttersmakelaars.nl