

Technische omschrijving

8 woningen in het b-plan 14 woningen
"Aan den Heuvel" te Venray, Bosuil
kavels Qa7H t/m Qa14H

d.d. 10 oktober 2017

- 0. **Algemene projectgegevens**
- 1. **Algemene kopersinformatie**
- 2. **Garantie**
- 3. **Duurzaam Bouwen**
- 4. **Ruimtebenaming van de woning conform bouwbesluit**
- 5. **Peil van de woning**
- 6. **Grondwerk**
- 7. **Rioleringswerken**
- 8. **Bestratingen**
- 9. **Terreininventaris**
 - 9.1 Waterlast
- 10. **Betonwerk/producten**
- 11. **Prefab beton**
- 12. **Staalconstructie**
- 13. **Houtconstructie**
- 14. **Funderingen**
- 15. **Metselwerken**
- 16. **Vloeren**
- 17. **Daken, goten en hemelwaterafvoeren**
 - 17.1 Daken
 - 17.2 Goten en hemelwaterafvoeren
- 18. **Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen**
- 19. **Kozijnen, trappen en (af)timmerwerk**
 - 20.1 Kozijnen
 - 20.2 Trappen
 - 20.3 Aftimmerwerk
 - 20.4 Balustrades en hekwerken
- 21. **Vloer-, wand- en plafondafwerking**
 - 21.1 Vloerafwerking
 - 21.2 Wandafwerking
 - 21.3 Plafondafwerking
- 22. **Tegelwerken**
 - 22.1 Wandtegelwerk van keramische tegels
 - 22.2 Vloertegelwerk van keramische tegels, op een steenachtige ondergrond
- 23. **Overige voorzieningen**
- 24. **Keukeninrichting**
- 25. **Beglazing en schilderwerk**
 - 25.1 Beglazing
 - 25.2 Schilderwerk/beitswerk/kaleiwerk
- 26. **Behangwerken**
- 27. **Water- en gasinstallatie**
 - 27.1 Waterleidingen
 - 27.2 Warmwatertoestellen
 - 27.3 Gasleidingen
- 28. **Sanitair**
- 29. **Elektrische installatie**
 - 29.1 Omvang installatie
 - 29.2 Telecommunicatievoorzieningen

INHOUDSOPGAVE

- 30. Verwarmingsinstallatie
- 31. Bouwplaatsvoorzieningen/organisatie
- 32. Schoonmaken en oplevering
- 33. Koperswijzigingen en bezichtiging
- 34. Afwijkingsmogelijkheden
- 35. Garantie op technische gebreken na oplevering
- 36. Werkzaamheden direct na oplevering
- 37. Krimp
- 38. Verzekering
- 39. Disclaimer

- Bijlage 1 : sanitairlijst, d.d. 10-10-2017
- Bijlage 2 : uitrustingsstaat, d.d. 10-10-2017
- Bijlage 3 : afwerkstaat interieur, d.d. 10-10-2017
- Bijlage 4 : afwerkstaat exterieur, d.d. 10-10-2017
- Bijlage 5 : lijst hang- en sluitwerk, 10-10-2017

0. Algemene projectgegevens

Werk: 127 - 5200005

Korte omschrijving van het werk

Het werk bestaat in hoofdzaak uit het bouwen van 8 woningen in het b-plan 14 woningen "Aan den Heuvel" te Venray, kavel Qa7H t/m Qa14H.

Opdrachtgever/aannemer

Bouwmij Janssen B.V.
Keizersveld 28
5803 AN VENRAY
Postbus 2
5800 AA VENRAY
Tel: 0478 55 44 55

Architect

Zeelenberg Architectuur
Ouddorpse haven 3
Postbus 2
3253 ZG OUDDORP
Tel: 0187 68 12 22

Projectontwikkeling

BPD Ontwikkeling BV
Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven
Postbus 6540
5600 HM Eindhoven
Tel: 040 265 98 59

Verkoop

Intermakelaars BV
Jacobs Merlostraat 11-a
5961 AA Horst
Tel: 077-3989090

Voshaart Makelaardij
Sneeuwkllokje 11,
5803 LK Venray
Telefoon: 0478-510342

1. Algemene kopersinformatie

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, worden de koop- en aannemingsovereenkomst conform het model 1 januari 2016 van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/ of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van gas, water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

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

Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

2. Garantie

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en

3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. De model koop-/aannemingsovereenkomsten zijn opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.

Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang garantiebepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing is.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3. Duurzaam bouwen

Voor wie is Duurzaam Bouwen?

Duurzaam Bouwen is voor iedereen. Vrijwel iedereen woont in een huis en gaat voor zijn werk naar een kantoor of fabriek. Het bouwen en gebruiken van deze gebouwen kost enorme hoeveelheden energie, water en grondstoffen, terwijl met eenvoudige aanpassingen vaak grote verbeteringen te bereiken zijn. Dat is goed voor het milieu. Maar dat niet alleen. Door bijvoorbeeld verbeterde isolatie daalt de energierekening van de gebruiker. Door zuiniger sanitair daalt het watergebruik. Goede geluidsisolatie verbetert de kwaliteit van het binnenmilieu. Dergelijke voordelen zijn voor iedereen merkbaar en maken het kiezen voor Duurzaam Bouwen aantrekkelijk.

Wat betekent Duurzaam Bouwen?

Duurzaam Bouwen betekent: in alle fasen van de bouw (van initiatief tot en met sloop) rekening houden met de gevolgen voor het milieu bij het nemen van beslissingen. Natuurlijk met als doel om, als het maar enigszins kan, te kiezen voor maatregelen die het milieu minder belasten. Lange tijd bleef Duurzaam Bouwen beperkt tot kleinschalige experimenten. Maar die periode ligt definitief achter ons. Naar verwachting zal Duurzaam Bouwen de komende jaren doordringen tot de hoofdstroom in de woningbouw. De tijd is er immers rijp voor. De kennis, de methoden en de materialen zijn in voldoende mate voorhanden. Bovendien kunnen tal van maatregelen zonder hoge kosten worden toegepast. Gelet op de ontwikkeling van nieuwe duurzame wijken, zullen er de komende jaren duizenden DuBo-woningen worden gerealiseerd.

Het Nationaal Pakket

Stichting Bouwresearch heeft het Nationaal Pakket Woningbouw ontwikkeld. Een evenwichtig pakket aan Duurzaam Bouwen maatregelen. Het pakket bestrijkt alle fasen van het bouwproces. In totaal zijn er 160 maatregelen in het boek opgenomen. De maatregelen zijn verdeeld in vaste en variabele maatregelen. Vaste maatregelen kunnen zonder meer (ongeacht het project) worden genomen. De haalbaarheid van de variabele maatregelen is onder meer afhankelijk van de kosten, de verkrijgbaarheid van de materialen en de locatie.

Maatregelen voldoen aan belangrijke criteria, te weten:

- De maatregelen uit het pakket zijn uitstekend toepasbaar.
- De kwaliteit doet niet onder voor die van de traditionele oplossingen.
- De maatregelen hebben ondubbelzinnig een positief milieueffect.
- De meerkosten van de vaste maatregelen zijn gering. Dat maakt Duurzaam Bouwen bereikbaar voor de woningbouw.

Met het pakket als basis kunnen de gemeenten en de bouwpartners bij nieuwbouwprojecten op een efficiënte, heldere en eenduidige manier afspraken maken over de maatregelen die in het kader van Duurzaam Bouwen worden genomen.

Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Bij het van kracht worden van de EPC moest deze coëfficiënt 1,4 zijn. In de loop van de tijd is deze steeds verder verbeterd. Het streven van de overheid is om in de bouwregelgeving de komende jaren de te behalen EPC voor woningen nog verder te verbeteren. Voor de onderhavige woningen in dit plan is de norm EPC inmiddels verbeterd tot 0,6. Als energiebesparende maatregelen is onder andere een goede gevel-, vloer- en dakisolatie toegepast en HR beglazing, wordt een HR combi ketel in combinatie met lage temperatuur vloer en/of radiatoren verwarming toegepast en wordt er een Duco CO₂ ventilatiesysteem geplaatst. Daarnaast worden de woningen aan de achterzijde voorzien van PV panelen. Bij de tussenwoningen worden de panelen op het dak gelegd. Ter plaatse van de dwarskappen worden de panelen op de garage gelegd.

4. Ruimtebenaming van de woning conform bouwbesluit

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Hal/entree	verkeersruimte
WC	toiletruimte
Woonkamer/ eetkamer	verblijfsruimte
Keuken	verblijfsruimte
Buitenberging/garage	buitenberging/stalling
Slaapkamers	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Overloop	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
Zolder	onbenoemde ruimte
Bijkeuken	bergruimte

Ruimte voor plaatsing afvalcontainer is in de garage.

5. Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Ten behoeve van de nadere vloerafwerking is rekening gehouden met een door de kopers aan te brengen vloerafwerking van 20 mm. In verband met de verschillende bloksprongen is het mogelijk dat de peilhoogte van de (optionele) garage niet gelijk is aan het peil van de woning. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

6. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Hoogteverschillen in de voortuin c.q. zij- en achtertuin worden opgevangen door middel van taluds, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief.

7. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC, Komokeur.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het hemelwater wordt via een infiltratiekolk geïnfiltreerd c.q. afgevoerd naar de openbare weg. Indien

het oppervlak van bebouwing en bestrating > 160 m² dient de koper zorg te dragen voor infiltratie van het overige regenwater op eigen terrein.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in gerecycled PVC of PVC met hergebruikgarantie van PVC-klasse 41 NEN 7045 en worden aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

In woningscheidende wanden worden geen afvoeren van lozingstoestellen opgenomen.

8. Bestratingen

Er worden geen bestratingen aangebracht.

De koper dient zelf zorg te dragen voor een deugdelijke afwatering van hemelwater op eigen terrein.

De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. is afhankelijk van de bouwsnelheid van de diverse deelplannen. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen BPD Ontwikkeling en de gemeente Venray worden bepaald, doch zal in principe niet worden uitgevoerd voordat de laatste woning in een straat gereed is voor bewoning. Direct na oplevering van de bouw is de woning bereikbaar via de bouwweg.

9. Terreininventaris

De erfafscheiding wordt aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. Perkoenpaaltjes gebruiken van niet verduurzaamd zacht hout.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden door de gemeente in het werk bepaald.

Op de erfafscheiding tussen de voortuinen en het openbaar terrein wordt een beukenhaag aangeplant, planthoogte ca. 50 cm. en planthoogte 150 cm. in de zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied. De aanplant zal uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen.

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating/tuininrichting voorziet van voldoende afwateringsputjes, afvoergoten en/of drainage om het regenwater af te voeren.

Het hemelwater dient bovengronds te worden afgevoerd naar de openbare weg.

10. Betonwerk/producten

In de betonconstructies wordt hoogovencement en/of portlandvliegascement toegepast. Bij bekistingswerkzaamheden wordt gebruik gemaakt van bekistingsolie en smeerolie op plantaardige basis.

11. Prefab beton

Rondom de kozijnen van het grote raam op de begane grond worden prefab betonnen kaders toegepast. Een en ander zoals aangegeven op de verkooptekening.

Raamdorpels toepassen conform detaillering architect.

12. Staalconstructie

De stalen hoeklijnen / stalen lateien in thermisch verzinkte uitvoering, conform bestektekening en opgave van de constructeur.

Stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen gedeeltelijk of geheel onder de plafonds liggen. Deze liggers zullen *daar waar nodig* brandwerend bekleed en indien in het zicht geschilderd worden.

13. Houtconstructie

Voor de houtconstructies wordt uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast, tenzij dit technisch niet mogelijk is.

14. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- betonnen strokenfundering indien nodig op grondverbetering, bestaande uit een verdicht zandpakket.

Een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

15. Metselwerken

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Metselwerken funderingen:

- uit te voeren in betonblokken (vuilmetselwerk) of grindbetonblokken.

Voor-, achter- en zijgevels:

De uitwendige scheidingsconstructies zijn opgebouwd c.q. samengesteld uit buitenspouwbladen (hoofdbouw) te weten:

- metselwerk gevelsteen, waalformaat, kleur rood, paars bezand;
- de schoorstenen worden uitgevoerd in een (prefab) gemetselde schoorsteen voorzien van een prefab betonnen schoorsteenplaat in de kleur betongrijs.

Het metselwerk wordt uitgevoerd conform de detaillering van de architect en gemetseld in wildverband.

De binnenspouwbladen van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Inwendige scheidingsconstructies:

Dragende wand(en) zie tekening uit te voeren in kalkzandsteen.

De niet dragende wanden (lichte scheidingswanden) zullen uitgevoerd worden in wanddikte $d = 10$ cm conform de tekening. Deze scheidingswanden zijn samengesteld c.q. vervaardigd van cellenbeton.

Ter plaatse van de CV installatie wordt een kalkzandstenen muur met een massa van 200kg/m^2 gerealiseerd.

Alle spouwmuren worden voorzien van een thermische spouwisolatie. Voor de thermische isolatie van de gevels (uitwendige scheidingsconstructies) geldt Rc-waarde conform de EPN - berekening.

De ankerloze woningscheidende wanden uitvoeren in kalkzandsteen, opbouw wand conform constructieberekening. De spouw wordt ca 50cm. doorgezet in de funderingsconstructie. De vloeren worden opgelegd middels oplegvilt. De woningscheidende wanden en vloeren dienen minimaal te voldoen aan NEN 1070 en het Bouwbesluit.

De navolgende muren/wanden worden uitgevoerd als schoonwerk:

- gevels woningen en buitengevels garages;
- schoorsteen;

De textuur van het voegwerk is platvol, kleur grijs.

Voegwerk nader te bepalen aan de hand van monster welke ter beoordeling in het werk door projectontwikkelaar/ architect.

In de gevelmetselwerken worden een voldoende aantal stootvoegen met kunststof stootvoegroosters aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Het schoonmetselwerk en voegwerk wordt minimaal 3 lagen onder nieuwe maaiveldhoogte aangezet. De aannemer dient hierbij rekening te houden met het verloop van de oprit en het maaiveld, een en ander in het werk te bepalen. De overige wanden af te werken conform de toegevoegde afwerkstaat.

Indien metselwerken grondkerend zijn, worden deze voldoende waterdicht uitgevoerd.

Dilataties

Aantal en plaats dilataties in gevel volgens opgave constructeur, gevelsteenleverancier en volgens nadere detaillering, daar waar mogelijk toepassen achter de hemelwaterafvoeren.

Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven.

16. Vloeren

De begane grondvloer van de woning uitvoeren als een betonvloer op zand voorzien van een krimpnet, conform opgave constructeur.

De vloerconstructie van de woning is als volgt samengesteld:

- * de begane grondvloer wordt als volgt opgebouwd:
 - Pe folie;
 - Ps isolatie RC-waarde conform EPN-berekening;
 - betonvloer met krimpbevestiging conform opgave constructeur;
 - dekvloer dik 5 cm.
- * de eerste en tweede verdiepingsvloer uit te voeren in:
 - prefab betonvloer afmeting conform opgave constructeur.

Vloer buitenberging/garage uitvoeren als:

- een in het werk gestorte betonvloer met krimpnet, folie en zandbed, een en ander conform opgave constructeur.
- cementdekvloer 5 cm.

17. Daken, goten en hemelwaterafvoeren

17.1 Daken

De schuine dakconstructie van de woning is als volgt samengesteld:

- gordingen geschaafd, afmeting conform opgave constructeur;
- prefab geïsoleerde dakplaat RC-waarde conform EPN-berekening onderzijde wit afgewerkt één en ander conform opgave constructeur.
- panlatten;
- keramische dakpannen, zwart.

De met dakpannen gedekte dakvlakken worden conform de voorschriften verankerd.

Woningen Qa7H, Qa8H en Qa10H t/m Qa13H worden voorzien van een Velux dakraam met de afmetingen 942*980 mm.

De platdakconstructie heeft een afschot van minimaal 17 mm. per meter. De dakranden voorzien van een zinken daktrim, kleur naturel.

Platdakconstructie van de bijkeuken/uitbouw wordt (optioneel) uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- prefab betonvloer (afmeting conform opgave constructeur);
- ps-isolatie (afschotisolatie);
- bitumineuze dakbedekking;
- zinken daktrim, kleur naturel;
- grind.

Platdakconstructie van de optionele dakkapel wordt uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- houten balklaag geschaafd, afmeting conform opgave constructeur;
- underlayment;
- dampremmende laag;
- ps-isolatie;
- bitumineuze dakbedekking app;
- aluminium daktrim.

Platdakconstructie van de garage wordt uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- houten balklaag (afmeting conform opgave constructeur) geschaafd, op afschot;
- gewapende houtwolcementplaat;
- bitumineuze dakbedekking;
- grind;
- zinken daktrim inclusief klangen, kleur naturel.

17.2 Goten en hemelwaterafvoeren

Het hemelwater zal middels een infiltratievoorziening op eigen terrein infiltreren in de ondergrond. Op deze infiltratievoorziening zit een overstroomvoorziening welke afwatert richting straatzijde.

N.B: De deksel van de infiltratievoorziening dient, nadat de gemeente Venray de infra heeft afgewerkt, door koper zelf op hoogte te worden gebracht.

De hemelwaterafvoeren worden voorzien van loofafscheiders, uitvoering volgens voorschriften bouwbesluit.

Hemelwaterafvoer opnemen in het buitenspouwblad.

Materiaalomschrijving hemelwaterafvoeren:

- hemelwaterafvoer in zink.

Materiaalomschrijving van goten:

- kunststof.

Bij de overgang van dak naar dakgoot inclusief uitgoten dienen vogelschroten aangebracht te worden.

18. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen

De woning wordt voorzien van een vraag gestuurd natuurlijk ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer via zelfregelende roosters in de gevel en via een centrale, mechanische afvoer van vervuilde lucht via de lucht afzuig box. Een en ander volgens tekening en conform opgave installateur.

De vraag naar ventilatie wordt bepaald op basis van CO2-metingen in de woonkamer. De communicatie van het systeem verloopt draadloos via radiofrequentie (RF). Binnen het systeem is er –optioneel- de mogelijkheid om een RF-bediening toe te voegen. Die wordt in de badkamer en/of keuken geïnstalleerd en geeft de bewoner de mogelijkheid om handmatig de ventilatie unit aan te sturen. Nieuwbouwwoningen kennen in het kader van een optimale isolatie en zo laag mogelijk energiegebruik een hoge mate van luchtdichtheid. Te weinig frisse lucht is echter ongezond en daarom is ventilatie belangrijk voor een aangenaam en gezond binnenklimaat. Het ventilatiesysteem combineert ventileren met het luchtdicht bouwen..

De woning wordt voorzien van een mechanische luchtafvoer. De lucht afzuig box worden geplaatst op de tweede verdieping. De lucht wordt afgezogen ter plaatse van de keuken, de badkamers en het toilet en opstelplaats wasmachine.

De luchttoevoer in de badkamers en het toilet vindt plaats via een 28 mm. grote opening aan de onderzijde van de deur. De ventilatie van de meterkast vindt plaats via een ventilatierooster aan de onder- en bovenzijde van de meterkastdeur. Ten behoeve van de overstrom ventilatie wordt de onderzijde van alle binnendeuren 28 mm vrijgehouden van de afwerkvloer.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Het exacte verloop van de leidingen zal door de installateur worden bepaald.

Het afvoerkanaal ter plaatse van de keuken, ten behoeve van de aansluiting van een afzuigkap met motor, dient te worden uitgevoerd als een loos kanaal in de verdiepingsvloer, welke zal uitmonden in de achtergevel.

19. Kozijnen, trappen en (af-)timmerwerk

19.1 Kozijnen

Alle geattesteerde gevelelementen worden geleverd, conform de eisen van het bouwbesluit en voldoen aan inbraakwerendheidsklasse II en geldend Komo-keurmerk. (met uitzondering van de kantelpoort in de buitenberging).

Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van buiten kozijnen.

De (buiten) raamkozijnen, inclusief vleugels, worden uitgevoerd in:

- kunststof, in kleur RAL 9001, conform opgave architect.

De voor- en achterdeurkozijnen incl. (buiten)deuren uitvoeren in:

- hardhout, in kleur RAL 9001, conform opgave architect.

Rondom het kozijn, voorgevel begane grond, wordt een betonnen kader aangebracht, kleur en detaillering conform opgave architect.

Buitendeuren, model en afmeting volgens de tekening, te leveren met Komoen GND garantie in kleur volgens opgave architect.

De voordeur te voorzien van brievenbus (brievenbus volgens specificatie hang- en sluitwerk, zie bijlage 4)

De binnendeurkozijnen uit te voeren in plaatstalen afgelakte verdiepingshoge montagekozijnen met bovenlichten (RAL 9010).

Binnendeuren (brandwerendheid volgens de voorschriften van de brandweer/bouwbesluit) uit te voeren in:

- fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in hardboard met honingraatvulling (RAL 9010);

De buitenbergingsdeur/-poort afmeting, model en kleur volgens de tekening c.q. opgave architect uit te voeren in:

- standaard stalen afgelakte kantelpoort (ongeisoleerd), afm. 2500 x 2250mm. met verticale profilering.

Hang- en sluitwerken:

Zie hiervoor de bijgevoegde hang- en sluitwerklijst (bijlage 4).

(De bevestigingsmiddelen van het hang- en sluitwerk uitvoeren in roestbestendige materialen).

19.2 Trappen

Voor de toegang van de eerste en tweede verdieping wordt een open trap geplaatst.

Materiaalomschrijving van eerste en tweede verdiepingstrap:

- vurenhouten trap bestaande uit vurenhouten treden en trapbomen;
- vurenhouten spijlenwerk (fabrieksmatig gegrond);
- muurleuning langs de buitenzijde van de trap in Iroko rond 38 mm. (fabrieksmatig gegrond).

19.3 Aftimmerwerk

De trappen te voorzien van krimplijsten (trap, aangrenzende wand) materialen overeenkomstig de trappenmateriaal keuze.

Aftimmerwerken algemeen toe te passen:

- trapgaten door middel van MDF op regelwerk;
- WBP Multiplex of MDF betimmeringen (platstukken) rond kozijnen;
- Meranti aftimmerlatten *buiten*kozijnen;
- lepe hoek trapgat;
- panelen boven de kozijnen binnenzijde.

19.4 Balustrades en hekwerken

- traphekken, aanbrengen conform tekening;

20. Vloer-, wand- en plafondafwerking

20.1 Vloerafwerking

Dekvloeren dik 5 cm. in alle ruimtes, met uitzondering van daar waar tegelwerk of andere vloerafwerking is voorgeschreven. Een en ander volgens afwerkstaat.

20.2 Wandafwerking

De wanden af te werken conform de afwerkstaat.

20.3 Plafondafwerking

De plafonds af te werken conform de afwerkstaat.

21. Tegelwerken

21.1 Wandtegelwerk van keramische tegels

<u>Fabriek/type</u>	:	
Kwaliteit	:	eerste soort;
Formaat (keuze)	:	25 x 44 cm. of 30 * 45 cm.;
Prijs	:	€ 15,00 per m ² exclusief BTW;
Tegels (keuze)	:	CRH 844762 Wit Glans (25*44) (o.g.) CRH 944762 Wit Mat (25*44) (o.g.) CRH 054762 Wit Glans (30*45) (o.g.) CRH 154762 Wit Mat (30*45) (o.g.)

Verwerking

Patroon	:	tegelerverband; wandtegels plaatsen in blokverband, niet kleiner als een halve tegel;
Voegbreedte	:	± 3 mm.;
Kleur voeg	:	wit

Gesneden of geknipte tegels mogen niet smaller zijn dan de halve tegelbreedte. Wandtegelwerk moet ten opzichte van het midden van de wanden symmetrisch zijn.

Ter plaatse van uitwendige hoeken dient een geglazuurde zijde van de tegel zichtbaar te zijn, eventueel ter keuze van de aannemer een kunststof hoekstrip o.g. worden toegepast.

Voegen

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten moet waterwerend zijn. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen dienen te worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. De aansluiting wand/vloertegelwerk en wandaansluiting met ligbad en/of douchebak indien van toepassing dienen ook met een elastische kit afgewerkt te worden.

Voor de nadere plaatsing van het tegelwerk wordt verwezen naar de afwerkstaat.

21.2 Vloertegelwerk van keramische tegels, op een steenachtige ondergrond

<u>Fabrikaat/type</u>	:	
Kwaliteit	:	eerste soort;
Formaat	:	30 x 60 cm.;
Prijs	:	€ 20,00 per m ² exclusief BTW
Tegels (keuze)	:	CRH 222182 Lime Grijs (o.g.)
	:	CRH 322182 Zinc Grijs (o.g.)
	:	CRH 422182 Carbon Grijs (o.g.)
	:	CRH 522182 Coal Grijs (o.g.)

Verwerking

Vloertegels verlijmen op de dekvloer.

Patroon	:	tegelerverband;
Voegbreedte	:	3 - 4 mm.;
Kleur voeg	:	grijs.

Vloertegelwerk moet ten opzichte van het midden van de vloer symmetrisch zijn. Vloertegels aan te brengen in de ruimten conform de afwerkstaat.

Voegen

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten moet waterwerend zijn.

Bij het vervallen van het wandtegelwerk is tevens opgenomen het vervallen van lijm/specie/kitwerk/voorhechtingsmiddel wand/kimafwerking en spuitwerk boven de wandtegels.

Indien de wand/vloertegelwerken vervallen, vervalt tevens het onder paragraaf 28 opgenomen sanitair.

22. Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, met aan de binnenzijde stenen borstweringen, worden aan de binnenzijde steenachtige vensterbanken toegepast (met uitzondering van de wanden waar wandtegels worden toegepast).

Materiaalomschrijving: compensiet, Bianco-C.

Onder de deuren van de natte ruimten en eventueel buitendeuren worden steenachtige dorpels toegepast (conform tekening).

Materiaalomschrijving:

- kunststeen.

Onder de ramen met een stenen borstwering worden, waterslagen/raamdorpels toegepast.

Materiaalomschrijving:

- prefab betonnen raamdorpels, kleur grijs

23. Keukeninrichting

Er is een complete keukeninrichting voorzien ter waarde van € 5.142,50 incl. BTW (coördinatie, leveren, plaatsen en aansluiten). Het betreft een hoogglans keuken voorzien van een granieten werkblad en inclusief apparatuur (5-pits gasfornuis, blokmodel wasemkap, volledig geïntegreerde vaatwasser,

geïntegreerde koelkast en inbouw comb-) e.e.a. conform de offerte van Nuva Keukens Deurne.

24. Beglazing en schilderwerk

24.1 Beglazing

De buitenbeglazing met uitzondering van de garage buitendeur wordt uitgevoerd in isolerende HR-beglazing en heeft een minimale samengestelde U-waarde (glas inclusief kozijn), conform EPN-berekening.

Daar waar vloerafscheidingen aanwezig zijn voorzien van beglazing dient, conform afdeling 2.3. van het bouwbesluit, dienen deze te worden voorzien zijn van veiligheidsglas aan de binnenzijde.

Enkele beglazing wordt toegepast in:
Buitendeur garage, deze wordt uitgevoerd in enkel draadglas.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

24.2 Schilderwerk/beitswerk

Het buitenschilderwerk wordt conform het kleurenschema van de architect uitgevoerd in een dekkend systeem in kleur.

Het buitenschilderwerk omvat:

- de houten buitenkozijnen;
- de houten draaiende delen;
- de buitendeuren;
- de voordeur;
- de kantelpoort (fabrieksmatig afgelakt).

Korte omschrijving binnenschilderwerk conform kleurenschema architect, dit schilderwerk omvat:

- de houten buitenkozijnen aan de binnenzijde;
- de houten draaidelen aan de binnenzijde;
- panelen boven de kozijnen;
- de buitendeuren aan de binnenzijde;
- de voordeur aan de binnenzijde;
- de binnendeuren (fabrieksmatig afgelakt in standaard kleur wit);
- de binnendeurkozijnen (fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit);
- de gehele trap fabrieksmatig gegrond. De zichtzijde van de trapboom, onder/achterzijde treden;
- de traphekwerken (leuningwerken);
- de muurleuning (fabrieksmatig transparant gelakt en in het werk na montage nogmaals blank gelakt);
- de trapgatbetimmering (na grondwerk in het werk afgelakt);
- de radiatoren (fabrieksmatig in de standaardkleur wit gemoffeld);
- stalen spanten fabrieksmatig geschilderd/beschadigingen repareren.

25. Behangwerken

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

26. Water- en gasinstallatie

26.1 Waterleidingen

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststoffen leidingen.

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

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- keuken: aanrecht en vaatwasser;
- toilet b.g.: toiletcombinatie en fonteintje;
- badkamer: douche, wastafel, toilet (bad optioneel);
- zolder: vulpunt c.v, wasautomaataansluiting.

26.2 Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf:

- warmwatertoestel op de zolder.

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- aanrecht in de keuken (afgedopt);
- douche en wastafel in de badkamer (bad optioneel).

26.3 Gasleidingen

Er wordt een gasleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- keuken fornuis;
- c.v.-opstelling.

27. Sanitair

Het te leveren sanitair conform aangehechte sanitairlijst, d.d. 4 oktober 2017, in witte uitvoering. Tevens worden de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

27. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010) vanuit de meterruimte, verdeelt over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten conform uitrustingsstaat. De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem.

De installatie zal worden uitgevoerd in standaardmateriaal inbouw (kleur gebroken wit) met uitzondering van de

- garage;
- meterkast;
- de zolder.

alwaar opbouw zal worden toegepast.

Schakelmateriaal en contactdozen fabrikaat Busch en Jaeger toepassen. Wandcontactdozen 1,20 m. boven afgewerkte vloer in keuken plaatsen, in woonkamer en slaapkamers op 0,30 m., in badkamer het lichtpunt boven de wastafel 1,80 m boven afgewerkte vloer, en in de overige ruimten op 1,05 m.. Schakelmateriaal 1,05 m. boven vloer plaatsen, alsmede schakelaars gecombineerd met wandcontactdozen.

Dubbele wandcontactdozen en wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars zullen in een dubbele inbouwdoos geplaatst worden.

De woningen worden op het zuidoosten (achtergevel) voorzien van zonnepanelen. Tpv Qa7,8 en 10 t/m 13 worden deze op het hellende dakvlak gemonteerd, bij Qa9 en Qa14 op de garage. De exacte posities van de panelen worden nader bepaald door de installateur.

Deze zonnepanelen zullen energie opwekken welke via een omvormer gekoppeld wordt aan het elektriciteitsnet van uw woning. Zodra de zonnepanelen stroom leveren heeft dit een positieve uitwerking op het stroomverbruik van de woning.

28.1 Omvang installatie

Aantal lichtpunten, schakelaars en rookmelders volgens NEN 1010 en conform Bouwbesluit aanbrengen. In de meterkast een extra reservegroep plaatsen. Voorzieningen ten behoeve van mechanische ventilatie.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie (zwakstroom), de woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor het centrale antennesysteem conform de aangehechte uitrustingsstaat.

28.2 Telecommunicatievoorzieningen

In de uitrustingsstaat is aangegeven in welke ruimte een loze (telefoon)leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen.

De aanleg van de aansluiting op het telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen

29. Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-publicatie 51, welke op dit werk van toepassing is, en conform de richtlijnen van Woningborg.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:
- radiatoren inclusief warmwatervoorziening.

De radiatoren worden geplaatst conform opgave en berekening van de installateur. De warmtebron bestaat uit een HR-combiketel met gesloten verbranding, rendement volgens EPN.-berekening.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat. De radiatoren zijn niet voorzien van

thermostaatkranen.

In de te verwarmen vertrekken worden fabrieksmatig afgelakte radiatoren gemonteerd.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woon-/zitkamer, eethoek	20 °C
- verkeersruimte	15 °C
- toilet (inpanding)	geen radiator
- keuken	20 °C
- garage	onverwarmd
- slaapkamers	20 °C
- badkamer	22 °C
- zolder	geen radiator

de centrale verwarmingsinstallatie (capaciteit) wordt berekend en geïnstalleerd door de installateur.

30. Bouwplaatsvoorzieningen/organisatie

Bouwplaatsafval wordt gescheiden in schoon puin, klein gevaarlijk afval, metaal, hout, PVC en restfractie, conform richtlijnen scheiding fracties. Het gebruik van verpakkingsmateriaal wordt beperkt. Daar waar mogelijk, wordt bekistingsolie en smeerolie op plantaardige basis toegepast.

31. Schoonmaken en oplevering

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Tot meerdere zekerheid van nakoming van de verplichtingen (herstel tekortkomingen) jegens u, zal de ondernemer een bankgarantie stellen ter hoogte van 5% van uw aanneemsom. Deze bankgarantie zal voor de oplevering bij de notaris gedeponeerd worden

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De keuken en de sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

32. Wijzigingen tijdens de bouw

32.1 Wijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering. Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van het standaardwoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien.;

De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de koperskeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

De ondernemer bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

Bij de keuze "Uitbouw achterzijde woonkamer" zal het binnenspouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning *niet* voor de uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrens van de woning zonder uitbouw met 16 tot 20 cm overschrijden (afhankelijk van de bouwmethodiek). De zijkant van uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel.

In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden" vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

32.2 Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag of op afspraak met uitvoerder of kopersbegeleider.

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

33. Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk.

34. Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010; tevens is in deze brochure een standaardformulier opgenomen voor een "verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken".

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

35. Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittreidend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

36. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

37. Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

38. Disclaimer

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven, of andere aanpassingen die uit bouwkundig of installatietechnisch oogpunt noodzakelijk zijn.

Eindhoven, 04 oktober 2017
RHe

Bijlage 1 behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen van 14 woningen in het b-plan "Aan den Heuvel" te Venray, kavel Qa7H t/m Qa14H, d.d. 4 oktober 2017.

Sanitairlijst

Toiletcombinatie:

- Villeroy & Boch Omnia Architectura wandcloset 370*560

Fonteincombinatie:

- Villeroy & Boch Omnia Architectura fontein 36 cm
- Fonteinkraan, Grohe Costa S laag
- Chroom plugbekersifon met muurbuis en rozet

Wastafelcombinatie:

- Villeroy & Boch Omnia Architectura wastafel 600 * 480
- Wastafelkraan Grohe Eurosmart Cosmopolitan 3282700^E
- Chroom plugbekersifon met muurbuis en rozet

Douchecombinatie:

- Douchebak, Villeroy & Boch Futurion1 douchebak 90*90
- Douchekraan Grohe 1000 douchethermostaat
- Glijstangcombinatie Grohe Euphoria Massage 60

Bijlage 2 Uitrustingsstaat behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen van 14 woningen in het b-plan "Aan den Heuvel" te Venray, kavel Qa7H t/m Qa14H, d.d. 4 oktober 2017.

Entree / Hal

- 2 wisselschakelaars t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 wisselschakelaar t.b.v. het lichtpunt op de overloop 1^e verdieping;
- 1 plafondlichtpunt;
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt voordeur;
- 1 buitenlichtpunt voordeur;
- 1 zwakstroom belinstallatie, type Schel-trafo, rechthoekig huis 220/8V;
- 1 radiator (indien noodzakelijk);
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde gecombineerd met schakelaar t.b.v. het buitenlichtpunt voordeur;
- 1 rookmelder;
- 1 verdeler CV.

Meterkast

- 1 trafo t.b.v. belinstallatie;
- 1 groepenkast (inclusief extra groep t.b.v. reserve-apparaat);
- 1 elektrameter (levering en montage door Nutsbedrijven);
- 1 watermeter (levering en montage door Nutsbedrijven);
- 1 gasmeter (levering en montage door Nutsbedrijven);
- 1 loze leiding t.b.v. KPN;
- 1 loze leiding t.b.v. CAI;
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde.
- 1 Installatie t.b.v. zonnepanelen (exacte plaats n.t.b.)

Toilet begane grond

- 1 closetcombinatie;
- 1 fonteincombinatie;
- 1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 plafondlichtpunt;
- 1 afzuigventiel t.b.v. mechanische ventilatie.

Woonkamer (Zithoek / Eethoek)

- 3 schakelaars t.b.v. plafondlichtpunten;
- 3 plafondlichtpunten;
- 6 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 kamerthermostaat;
- 2 radiatoren (indicatief, afhankelijk van warmteberekening);
- 1 loze leiding KPN;
- 1 loze leiding CAI;
- 1 schakelaar ten behoeve van buitenlichtpunt;
- 1 buitenlichtpunt tuindeur.

Keuken

- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de aansluiting afzuigkap;
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde (koelkast);
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde (boven aanrechtblad);
- 2 afzuigventielen t.b.v. mechanische ventilatie en aansluiting motorloze afzuigkap;
- 1 loze leiding t.b.v. elektrisch koken;
- 1 loze leiding t.b.v. reserve apparaat;
- 1 loze leiding t.b.v. close-in boiler;
- 1 afgedopt gasaansluitpunt t.b.v. het kooktoestel;
- 1 standenschakelaar mechanische ventilatie installatie.

-vervolg-

-vervolg- bijlage 2 Uitrustingsstaat behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen 14 woningen in het b-plan "Aan den Heuvel" te Venray, kavel Qa7H t/m Qa14H, d.d. 4 oktober 2017.

Garage

- 1 plafondlichtpunt;
- 2 wisselschakelaars t.b.v. plafondlichtpunt (opbouw);
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde (opbouw).
- 1 leiding tbv zonnepanelen (Qa9H en Qa14H)

Overloop eerste verdieping

- 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop eerste verdieping gecombineerd met wandcontactdoos;
- 1 plafondlichtpunt;
- 1 rookmelder;
- 1 wisselschakelaar ten behoeve van lichtpunt 2^e verdieping;
- 1 verdeler CV.

Badkamer

- 1 wastafelcombinatie (optioneel 2^e wastafelcombinatie);
- 1 douchecombinatie;
- 1 toiletcombinatie;
- 1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 plafondlichtpunt;
- 1 lichtpunt boven de wastafel (apart geschakeld) 2,10 m. boven vloer;
- 1 enkele wandcontactdoos met randaarde, nabij wastafel;
- 1 afzuigventiel t.b.v. mechanische ventilatie;
- 1 radiator (indicatief, afhankelijk van warmteberekening);
- 1 schakelaar t.b.v. lichtpunt wastafel.

Slaapkamer 1

- 1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 plafondlichtpunt;
- 4 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 loze leiding t.b.v. KPN;
- 1 loze leiding met doos t.b.v. CAI;
- 1 radiator.

Slaapkamer 2 en 3

- 1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 plafondlichtpunt;
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 1 loze leiding t.b.v. KPN/CAI;
- 1 radiator;

Onbenoemde ruimte 2^e verdieping

- 1 wisselschakelaar t.b.v. wandlichtpunt;
- 1 wandlichtpunt;
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde;
- 2 enkele wandcontactdozen met randaarde
- 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. de wasmachine en droogautomaat op een afzonderlijke groep aangesloten;
- 1 leiding tbv zonnepanelen (m.u.v. Qa9H en Qa14H);
- 1 CV installatie;
- 1 vulpunt CV/wasmachine (gecombineerd);
- 1 ventilatorbox mechanische afzuigunit inclusief regelunit en aansluitingen.
- 1 rookmelder
- 1 wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie.

Plaats verdeler CV installatie nader te bepalen.

Aantal afzuigventielen zijn indicatief. Plaats en aantal ter beoordeling aan de installateur.

- Installaties op de zolder worden opbouw uitgevoerd
- Er zijn standaard geen voorzieningen ten behoeve van eventuele opties opgenomen.

Heerlen, 10 oktober 2017

Bijlage 3 Afwerkstaat behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen 14 woningen in het b-plan "Aan den Heuvel" te Venray, kavel Qa7H t/m Qa14H, d.d. 4 oktober 2017.

	<u>Vloeren</u>	<u>Wanden</u>	<u>Plafond</u>
Entree / Hal	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Meterkast	dekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Toilet (b.g.)	vloertegels	wandtegels tot plafondhoogte	structuurspuitwerk
Woonkamer	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Eetkamer	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Keuken	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Garage	dekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Slaapkamers 1° verdieping	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Badkamer	vloertegels	wandtegels tot plafondhoogte	structuurspuitwerk
Overloop 1° verdieping	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Zolder	dekvloer	niet nader afgewerkt	witte dakplaat

Bijlage 4 Hang- en sluitwerklijst behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen 14 woningen in het b-plan "Aan den Heuvel" te Venray, kavel Qa7H t/m Qa14H, d.d. 4 oktober 2017.

Per voordeur:

meerpuntsluiting met verchroomd stalen haken- bediening over de sleutel

- 1 st. meerpuntsluiting met verchroomd stalen haken- bediening over de sleutel
- 4 st. BSW kogelscharnier gebichromatiseerd 90 x 90 rond + diefstallip
- 1 st. sluitplaat + sluitkom
- 2 st. sluitplaat haakschoot
- 1 st. dubbele profielcilinder Wilka met gevarenfunctie
- 1 st. Ami veiligheidvoordeurgarnituur
- 1 st. briefplaat Ami archi
- 1 st. brievenbustochtwering met klep wit

Per buitendeur (m.u.v. garage-bergingsdeur):

- 4 st. kogelspitspaumelle gebichromatiseerd ronde hoek
- 1 st. KfV meerpuntsluiting krukbediend
- 1 st. sluitkom lange lip
- 2 st. sluitplaat haakschoot SKG
- 1 st. dubbele profielcilinder Wilka met gevarenfunctie
- 1 st. Ami veiligheidschilden
- 1 pr. Ami deurkruk blokmodel
- 1 st. windhaak gegalvaniseerd met plug

Per garage/bergingsdeur(optioneel):

- 4 st. kogelspitspaumelle gebichromatiseerd
- 1 st. cilinder dag en nachtslot nemef
- 1 st. Nemef sluitplaat met lange lip, ronde hoek
- 1 st. dubbele profielcilinder Wilka met gevarenfunctie
- 1 pr. Ami deurkruk blokmodel
- 1 pr. Ami langschilden
- 1 st. windhaak gegalvaniseerd met plug.

Per draai-valraam (bereikbaar):

- 1 st. raamkruk afsluitbaar Siegenia Titan IP o.g.

Per draai- valraam (niet bereikbaar):

- 1 st. raamkruk Siegenia Titan IP o.g.

Per Garagepoort:

- 1 st. stalen kantelpoort voorzien van halve profielcilinder.

Per binnendeur (opdek):

- slot Nemef 1200 serie door leverancier deuren
- paumelles door leverancier kozijnen

- vervolg-

-vervolg- bijlage 4 Hang- en sluitwerklijst behorende bij Technische Omschrijving voor het bouwen van 14 woningen in het b-plan "Aan den Heuvel" te Venray, kavel Qa7H t/m Qa14H, d.d. 4 oktober 2017.

Per vrij en bezet deur (badkamer en toilet):

- 1 pr. deurkruk Hoppe blokmodel
- 1 pr. kortschild Hoppe

Per dag- nachtdeur (ouderslaapkamer):

- 1 pr. deurkruk Hoppe blokmodel
- 1 pr. kortschild Hoppe

Per loopdeur:

- 1 pr. deurkruk Hoppe blokmodel
- 1 pr. kortschild Hoppe

Per kastdeur:

- 1 st. knopschild;
- 0,5 pr. kortschild geheel blind.

Cilinders dienen per woning gelijksluitend te worden uitgevoerd.