



Technische omschrijving

Achttien81

twee-onder-een-kapwoning

Datum: 18 april 2022





Algemene informatie

Als u een nieuwe woning koopt, komt er veel op u af. Hieronder hebben wij de belangrijkste informatie voor u op een rij gezet en geven wij antwoord op veel voorkomende vragen.

Deze algemene informatie en technische omschrijving behoren bij de koop-/aannemingsovereenkomst en vormen samen met de verkooptekening van de woning en situatietekening het contractstuk van de aankoop.

DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Na uw besluit om een woning in Achttien81 te kopen, gaat u voor de aankoop van uw woning bij de makelaar de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koop-/aannemingsovereenkomst gaat u aan met Hazenberg Bouw B.V. (hierna te noemen Hazenberg). De overeenkomst wordt conform het model van het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de bouwer worden vastgelegd. Met andere woorden: in de koop-/aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat wij aan u moeten leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop-/aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw en levering van de woning. Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend, zendt de makelaar deze naar Hazenberg die de koop-/aannemingsovereenkomst ook tekent. U ontvangt vervolgens het originele exemplaar. Een afschrift wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. U dient zelf een afschrift van de getekende koop-/aannemingsovereenkomst door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.

Bedenkijd

Gedurende 1 kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten aan de koper en de terhandstelling van de SWK Garantie- en Waarborg- regeling heeft u het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De woningen die wij verkopen, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) Garantie- en waarborgregeling 2020.

Wat betekent de SWK Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met SWK-garantie koopt, betekent dit voor u onder meer het volgende:

- Gaat Hazenberg tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt SWK u een financiële schadeloosstelling.
- Hazenberg garandeert de kwaliteit van de woning zoals omschreven in de brochure SWK garantie- en waarborgregeling 2020. SWK waarborgt de garantieverplichting van Hazenberg, anders gezegd: als Hazenberg niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Hazenberg, die bij SWK is ingeschreven, is verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst te gebruiken, met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting zoals SWK die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en Hazenberg. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en Hazenberg evenwichtig vastgelegd.
- De model koop-/aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.



- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en Hazenberg mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan SWK hierin bemiddelen.

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

Wat valt beperkt of niet onder de SWK-garantie?

Onderdelen die niet door of via Hazenberg worden uitgevoerd, vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

VRIJ OP NAAM

De woning wordt 'Vrij Op Naam' (VON) aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop-/aanneemsom zowel de bouw- en grondkosten zijn begrepen, als alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, B.T.W., kadastrale inmeting, de kosten voor het aanleggen van water- riool- en elektraleidingen en de kosten SWK. Een totale prijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met financieringen en rente tijdens de bouw, en exclusief de door u aan te vragen aansluitingen van data, telefoon en/of glasvezel, gemeentelijke heffingen en het op naam zetten van verbruiksmeters van NUTS-aansluitingen.

HYPOTHEEK EN BIJKOMENDE KOSTEN

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van u. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

PRIJSSTIJGINGEN

De hiervoor omschreven totale koopsom in uw koop-/aannemingsovereenkomst staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Hazenberg.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop-/aannemingsovereenkomst mogelijk nog 'opschortende voorwaarden' zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen, nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken bij een showroom), zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, en om dat feit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.



EIGENDOMSOVERDRACHT

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht gebeurt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst staat op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven, dat u op de leveringsdatum, verschuldigd bent. Dit bedrag moet u tijdig, eventueel via uw geldverstrekker, aan de notaris overmaken. Het hypotheekbedrag dat bij uw geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de termijnen die vanaf de leveringsdatum nog verschuldigd zijn. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel ontbrekende bedrag worden aangevuld uit eigen middelen.

BETALINGEN

Zodra de bouw is gestart, ontvangt u termijnfacturen. De termijn 'grondkosten' bent u verschuldigd zoals die vermeld staat in de koop-/aannemingsovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. U heeft 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 wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Indien u beschikt over 'eigen geld' kunt u hiermee de termijn 'grondkosten' en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van uitstelrente. Nadat de leveringsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u een kopie van de termijnfacturen – voorzien van uw handtekening- die daarna verschijnen door naar uw geldverstrekker, zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen. Vanaf het passeren van de hypotheekakte betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag minus de eventueel te ontvangen rente over het bedrag dat nog in depot staat.

BELASTINGVOORDEEL

Alle kosten in verband met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten inzake hypotheek.

VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn door Hazenberg alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering moet u zelf zorgen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

BOUWBESLUIT

Uw woning wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Benaming op tekening

Woonkamer / keuken / slaapkamer
Hal / overloop / trap
Inpandige berging / kast / zolder

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Overige gebruiksruimte



Toilet of wc	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Garage	Bergruimte

BOUWNUMMERS EN SITUATIESCHETS

De nummers van de woningen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering bekendgemaakt.

Aan de hand van de door ons verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de kaveloppervlakten opgemeten en berekend. De juiste maten van de kavels worden pas na inmeting door het Kadaster vastgelegd. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de kavel niet zal worden verrekend.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Bij oplevering van uw woning kan het zo zijn, dat de woonomgeving nog niet klaar is. Enige hinder van bouwstraat en woonverkeer kan zich dan ook voordoen. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair en beglazing worden gewassen zodat een juiste inspectie kan plaatsvinden bij oplevering.

DUURZAAM BOUWEN

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want we willen het milieu voor de toekomst veiligstellen. Dus ondernemen we nú actie. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in 'duurzaam bouwen'.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Daarbij zijn de voornaamste doelen het beperken en optimaal scheiden van afval; het gebruiken van hoogwaardige materialen die tijdens de productie en het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden (en bij voorkeur daarna kunnen worden hergebruikt) én door moderne, duurzame inzichten toe te passen.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast besteden wij veel aandacht aan de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners. Dit betekent onder meer dat iedereen op de bouwplaats een helm en/of beschermende kleding draagt, dat we waar nodig veiligheidsvoorzieningen plaatsen en dat we gebruiksvriendelijke materialen gebruiken.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') zijn wij tijdens de uitvoering (= de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die op het bouwterrein is.

Dit betekent dat wij als uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk zijn voor letsel aan personen op het bouwterrein. Wij laten daarom alleen ter zake kundig personeel van ons bedrijf of van onze onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen déze personen vallen dan ook binnen de verzekering van ons als uitvoerend bouwbedrijf.



In het verlengde daarvan en in het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf en onze onderaannemers mag u het bouwterrein niet vrijelijk betreden, en kunnen we uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet toestaan. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen en dergelijke, organiseren wij kijkdagen. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van (nieuws)brieven maken wij de data van deze kijkdagen aan u bekend.

WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. (Zie voorgaande punt)

OPLEVERING EN SLEUTELOVERHANDIGING

Als de woning bijna klaar is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de 'voorschouw' uw woning te inspecteren voor oplevering. Spoedig na deze voorschouw maken wij de datum van oplevering aan u bekend. Bij de oplevering ontvangt u van onze kopersbegeleider aanvullende kopersinformatie met daarin onder andere: adresgegevens, revisiebescheiden en ons boekje 'Woonwijzer'. In 'Woonwijzer' geven we u adviezen over het gebruik en onderhoud van de in uw woning aanwezige installaties en de gebruikte materialen. Tijdens de oplevering wordt de woning definitief aan u overgedragen. Hierbij leggen we samen met u en – indien u dit wenst – een deskundige van Vereniging Eigen Huis eventuele onvolkomenheden schriftelijk vast en verhelpen we deze punten waar mogelijk direct. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis zijn voor uw rekening.

Wij zorgen ervoor dat onvolkomenheden die we tijdens de oplevering geconstateerd en schriftelijk vastgelegd zijn in principe binnen 3 maanden worden hersteld en/of uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag vóór oplevering moeten alle openstaande facturen inclusief het meerwerk op onze rekening zijn bijgeschreven. Als u hier niet aan heeft voldaan, zal de woning wel worden opgeleverd, maar kunnen we u de sleutel van uw woning niet in ontvangst geven.

5% REGELING

Wij zullen, in het kader van de 5% regeling, voor uw woning een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

OPLEVERINGSVOLGORDE

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continu zal verlopen. U kunt om die reden geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Via nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan en de voortgang van het project.

ONDERHOUDSPERIODE

In de zes maanden na oplevering kunt u het ons schriftelijk melden als er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Als al deze gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, hebben wij aan onze verplichtingen voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken'. Zo verwerken we bij de bouw van uw woning diverse materialen, in diverse afmetingen. Deze materialen kunnen onderhevig zijn aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen optreden. Deze krimp zal na verloop van tijd ophouden. De genoemde scheurtjes doen géén afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door Hazenberg op te leveren of al opgeleverde product.



ADRESWIJZIGING

Als u tussentijds gaat verhuizen na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst, vragen wij u om ons tijdig een adreswijziging te sturen. Alleen dan kunnen wij garanderen dat u alle belangrijke informatie ontvangt.

KOPERSKEUZES

Eén van de voordelen van een nieuwbouwwoning is de mogelijkheid om de woning naar uw eigen wensen en behoeften te vormen. Vanzelfsprekend proberen wij u daarbij zo goed mogelijk van dienst te zijn. Daarom bieden we u de keuze voor een aantal mogelijkheden; de zogenaamde koperskeuzes. Voor dit project zijn uw keuzeopties terug te vinden in de keuzelijst in uw kopersdocumentatie. De meer- en minderwerken zijn voor u facultatief. Met andere woorden: u bent niet verplicht om meerwerk op te dragen. Voor het geval u dat wel wenst, informeren wij u over het tijdstip waarop uw opdracht voor het verwerken van wijzigingen bij ons bekend moet zijn, om in de bouwstroom te kunnen worden meegenomen. Bij oplevering dient de woning te voldoen aan de geldende eisen conform o.a. het bouwbesluit en de NEN-normen. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen kunnen mogelijk niet al uw wensen worden gerealiseerd.

Om uw garanties te waarborgen, kunt u uw meerwerkopdrachten alleen met ons regelen. De procedure voor het opdragen van de koperskeuzes is terug te lezen in het document 'koperskeuzetraject meer- en minderwerk' dat u kunt vinden in de kopersdocumentatie.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

- Alle wijzigingen in opdracht van Hazenberg en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.
- Deze algemene informatie en technische omschrijving zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, gemeente, nutsbedrijven en de overige adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een woning vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen bij de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Indien er wijzigingen optreden nadat u de woning heeft gekocht, zult u vanuit Hazenberg een separaat erratum ontvangen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Hazenberg is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning.
- Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen ingeschreven maten zijn 'circa' maten en eventuele maatverschillen zijn derhalve niet verrekenbaar.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- De verkoopbrochure is met de grootste zorg opgemaakt om geïnteresseerden in het voortraject een goede indruk van de aangeboden woningen te geven. Deze vormt echter geen contractstuk en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. De aangegeven inrichting op de plattegronden (wasautomaat, garderobe, meubels, bedden, kasten, etc.) geeft vanzelfsprekend slechts een inrichtingsmogelijkheid weer, deze zijn niet inbegrepen.



Technische Omschrijving

In deze technische omschrijving leest u hoe wij uw woning afwerken en opleveren.

1. MATEN EN PEIL VAN DE WONING

Maten en maatvoering

Alle genoemde maten op de verkooptekeningen zijn 'circa-maten' (uitgedrukt in millimeters). Deze kunnen zowel positief als negatief afwijken van de werkelijke maten bij oplevering. Afwijkingen geven geen der partijen recht tot verrekening in zowel positieve als negatieve zin. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden zoals leveranciers van bijvoorbeeld vloerafwerking of raambekleding. Deze maten dienen in het werk ingemeten te worden.

Peil

Het 'peil-P' van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant cementdekvloer van de begane grondvloer, dus exclusief vloerafwerking.

2. GRONDWERK

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen verricht. In de kruipruimte van de woningen zal als bodemafluiting een laag zand worden aangebracht.

De grond rondom de woning wordt, aflopend naar de erfgrans, geëgaliseerd en op hoogte gebracht. Onder de bestrating, de gemeenschappelijke tegelpaden tussen de garages zoals aangegeven op de situatietekening, binnen de perceelgrenzen wordt een zandpakket aangebracht van circa 15 cm dikte.

Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm.

3. BESTRATING

Op de plekken waar dat op de situatietekening staat aangegeven, worden de volgende verhardingen aangebracht:

- Er wordt op de kavels geen bestrating aangebracht, met uitzondering van de gemeenschappelijke tegelpaden tussen de garages op de kavels 2, 7 en 16 zoals aangegeven op de situatietekening;
- Ten behoeve van alle bestrating rondom de woning zal door verkrijger zelf het benodigde grondwerk moeten worden verzorgd.

4. TERREININRICHTING

Perceelgrenzen

Wanneer de woning voor oplevering gereed is, worden alle hoekpunten van de percelen gemarkeerd. Het kadaster zal definitief inmeten na oplevering.

Hekwerken en groen

Op de plekken waar dat op de situatietekening staat aangegeven komen de volgende erfafscheidingen:

- Erfafscheiding tussen privé perceel en openbaar gebied, conform situatietekening:



- Tuinschermen afgewerkt met duurzame kokosvezels en bij de toegangen voorzien van een bijpassende tuinpoort, positie conform situatietekening. Bij kavels 1 en 18 wordt het scherm, grenzend aan het openbaar terrein, vanaf de hoek van de garage aan de voorzijde tot de perceelsgrens half zo hoog.
- Waar noodzakelijk vanwege aanwezige hoogteverschillen in het terrein wordt achter de tuinschermen een grondkering voorzien.
- Schanskorven, gevuld met lavasteen en afgedekt met houten delen
- Behoudens de hierboven omschreven erfafscheidingen worden op de privépercelen geen erfafscheidingen, beplantingen of poorten aangebracht.
- In basis zijn uitgesloten de tuinaanleg met beplanting en grondbewerking zoals spitwerk, aanleg drainage, grondverbetering, aanbrengen tuinaarde en/of compost

Garage

Tegen de woning wordt een ongeïsoleerde garage met plat dak geplaatst. Deze garage wordt uitgevoerd met halfsteens metselwerk. Voor de ventilatie worden voorzieningen opgenomen. Aan de voorzijde is de toegang middels een ongeïsoleerde metalen kantelpoort. Het deurkozijn aan de achterzijde is van hardhout en voorzien van een hardhouten deur met glasopening voorzien van enkel gelaagd matglas. De vloer van de garage wordt uitgevoerd als de vloer van de woning. Op de vloer wordt een dekvloer aangebracht. Het platte dak van de garage wordt opgebouwd uit een houten balklaag voorzien van dakbeschot en een bitumineuze dakbedekking, zonder grind. Op deze dakbedekking wordt een waterbergend sedumdak aangebracht. Dit is een type groendak, waarbij het platte dak wordt begroeid met (vet)plantjes en regenwater geborgen wordt. De binnenzijde van de garage wordt niet afgewerkt. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim. Het plafond in de garage wordt niet nader afgewerkt.

Groene daken hebben een positief effect op het klimaat. Deze houden een deel van het regenwater vast en zorgen voor vertraging van de piekafvoer. Bij een groendak ontstaat er een buffereffect: wanneer de regen op het groendak valt, dringt het in het dakpakket en wordt het door de verschillende lagen opgehouden zodat het pas in een later stadium de afvoer bereikt. Bovendien wordt een gedeelte van het vocht opgenomen door de planten en komt een ander gedeelte door verdamping weer in de atmosfeer terecht.

5. FUNDERING EN VLOEREN

Fundering

De woningen en garages worden op een fundering van betonnen fundatiebalken op palen gebouwd.

Begane grondvloer

De begane grondvloer heeft een geïsoleerde, prefab betonnen ribbenvloer. Voor de bereikbaarheid van de nutsinvoeren en installatieleidingen is er een ruimte onder de vloer gereserveerd van circa 50 cm hoog. Deze ruimte wordt natuurlijk geventileerd. Achter de voordeur ligt een (afgesloten) inspectieluik, zodat de kruipruimte onder de woning bereikbaar is. De kruipruimte van de garage is niet bereikbaar.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren van de woning zijn prefab betonnen kanaalplaatvloer.

6. GEVELS EN WANDEN

Binnenspouwbladen, woningscheidende wanden en alle constructieve wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren in prefab beton. De voor-, achter-, en zijgevel van de woning worden voorzien van isolatie. De woningscheidende wanden worden niet geïsoleerd.



Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden en leidingschachten worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. Op zolder, onder de schuine kapconstructie, worden de binnenwanden uitgevoerd in metalstud voorzien van gipsplaat beplating.

Gevels

De op tekening aangegeven gevelvlakken worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen, conform geveltekening en kleur- en materiaalstaat. In de gevels zullen waar nodig dilataties worden aangebracht.

Conform de geveltekeningen zijn op de zijgevel accenten aangebracht middels een ander metselwerkverband tussen de voordeur en het kozijn op de begane grond en licht verdiept metselwerk tussen de kozijnen van de eerste en tweede verdieping, e.e.a. conform kleur- en materiaalstaat. Aan verschillende voorgevels van de woningen wordt conform de geveltekeningen een metalen frans balkonhekwerk gemonteerd.

Onder de hardhouten buitenkozijnen komen kunststenen raamdorpels. Afwerking conform kleur en materiaalstaat.

Boven de kozijnen komen stalen lateien of geveldragers. Afwerking conform kleur en materiaalstaat.

Natuurinclusief-bouwen

Voor het behoud van natuur en de bevordering van diversiteit van soorten in Achtien81 worden diverse maatregelen genomen in het plan. Zo worden aan en in de gevels op diverse plaatsen kasten, conform tekening, ingemetseld voor gierwaluwen, huismussen en vleermuizen.

Deze voorzieningen, aangebracht aan de woningen, dienen door de kopers in stand gehouden te worden en mogen niet worden verwijderd of gewijzigd.

7. DAKEN

De hellende dakdelen van de woningen worden uitgevoerd in prefab geïsoleerde dakplaten en aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen.

De binnenzijde van de dakplaten en knieschotten bestaat uit niet-afgewerkte groen/bruine spaanplaten beplating. De schroef- en nietgaatjes worden niet afgewerkt en blijven dus zichtbaar. Aan de binnenzijde worden constructieve dragende houten knieschotten aangebracht. De knieschotten worden per schuine zijde voorzien van één afschroefbaar luik.

Op de daken zijn geen voorzieningen aangebracht voor valbeveiliging. Indien het dak door u of een door u ingeschakeld bedrijf betreden wordt voor inspectie of onderhoudswerkzaamheden, zullen maatregelen ter voorkoming van valgevaar getroffen moeten worden.

8. KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle gevelkozijnen van de woningen, inclusief draaiende delen, worden gemaakt van hardhout (duurzaam geproduceerd) en zijn fabrieksmatig afgelakt. De draaiende delen worden uitgevoerd als draaikiepramen en krijgen kierdichting en al het benodigde hang- en sluitwerk. De draairichtingen van de draaiende delen staat aangegeven op de geveltekeningen. De gevelkozijnen worden uitgevoerd conform inbraakwerendheidsklasse 2 (SKG**). De voor- en achterdeur krijgen kerntrekbeveiliging (SKG***). De geïsoleerde voordeur worden uitgevoerd met glasstroken en briefsleuf, conform de geveltekening. De hardhouten achterdeur, terrasdeuren voorzijde en achterdeur van de garage worden uitgevoerd met borstwering en glasopening.



Onder de kozijnen worden kunststenen waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen grenzend aan het maaiveld, deze worden met een kunststenen onderdorpel uitgevoerd.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte metalen montagekozijnen. Op de begane grond en de verdiepingen worden kozijnen uitgevoerd met bovenlichten voorzien van blank floatglas. Het kozijn van de technische ruimte op zolder is zonder bovenlicht. De opdek binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van licht aluminium krukken en schilden. De deur naar de meterkast wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

De deuren en kozijnen van de slaapkamers (op de 1e verdieping) worden voorzien van geluidwerende voorzieningen, deuren met akoestische vulling, geluidwerend ventilatierooster.

9. HANG- EN SLUITWERK

Buiten

Alle draaiende delen hebben het benodigde hang- en sluitwerk. De voordeur krijgt een meerpuntssluiting met cilinderslot. Dit geldt ook voor de achterdeur en de deuren aan de voorzijde van de woning. De cilinders van de sloten in de buitendeuren, de garagedeur en de kantelport zijn gelijksluitend, dus per woning met dezelfde sleutel te bedienen. De voordeur krijgt een briefplaat met valklep.

Binnen

De binnendeuren krijgen deurkrukken en schilden in aluminium, Buva O-line kleur F1 (zilverkleurig):

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en het toilet;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren.

10. BEGLAZING

De kozijnen, ramen en deuren van de woning waarin glas is opgenomen krijgen isolerend HR++ beglazing (dubbel glas).

11. SCHILDERWERK

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met een dekkende, watergedragen verf. De trappen en traphekken worden dekkend geschilderd met uitzondering van de treden en stootborden. Deze worden voorbehandeld met een dekkende grondverf. Schroef- en nietgaatjes in de treden blijven in het zicht. De onderzijde van de trap in de woonkamer inclusief het demontabele paneel worden wel dekkend geschilderd. De houten leuning aan de muurzijde van de trappen worden fabrieksmatig transparant gebeitst.

De binnendeuren en kozijnen zijn standaard fabrieksmatig afgewerkt.

Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen en de draaiende delen worden voorzien van een fabrieksmatig aangebracht verfsysteem. De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

12. AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS

Wandafwerking

De wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit geldt niet voor de wanden van de meterkast, de wanden van technische ruimte (opstelplaats van de installaties) en de garage, deze wanden worden niet afgewerkt. De wanden in het toilet krijgen boven het tegelwerk structuurspuitwerk.



Plafondafwerking

De betonnen plafonds worden voorzien van structuurspuitwerk waarbij de v-naden tussen de vloerplaten zichtbaar blijven. Het plafond in de meterkast en technische ruimte wordt niet afgewerkt.

13. TEGELWERK, KUNSTSTEEN EN NATUURSTEEN

Tegelwerk

Zowel de wanden als de vloeren van de badkamer en het toilet zijn voorzien van tegelwerk. De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 135 cm. In de badkamer wordt het wandtegelwerk tot aan het plafond aangebracht.

Algemeen

De wandtegels in de badkamer en het toilet hebben een formaat van circa 25 x 33 cm en worden liggend aangebracht. De vloertegels in de badkamer en het toilet zijn circa 30 x 30 cm. In de douchehoek zijn de vloertegels circa 30 x 30 cm, één tegel verdiept en op afschot getegeld en hardstenen dorpel. Bij zowel de wand- als vloertegels heeft u de keuze uit een aantal kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. De opgenomen stelposten voor het tegelwerk zijn voor de wandtegels € 25,00 per m² en voor de vloertegels € 35,00 per m²

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen en waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen.

De aansluiting van het tegelwerk op het toilet wordt aan de bovenzijde afgekit in de kleur wit.

Wastafel en fontein worden niet afgekit. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

Onderdorpels

De buitendeuren worden voorzien van een onderdorpel van kunststeen.

De dorpels van toiletruimte en badkamer zijn van hardsteen. De overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd.

Vensterbanken

Bij borstweringen van gevelkozijnen die niet tot de vloer lopen, worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen, in een kleur conform kleur- en materiaalstaat, aangebracht. De vensterbank in de badkamer wordt betegeld met de wandtegel.

14. VLOERBEDEKKING EN INRICHTING

We hebben er rekening mee gehouden dat u als bewoner nog een vloerafwerking van circa 1,5 cm aanbrengt. De vloeren van de woning die niet voorzien zijn van tegelwerk krijgen een dekvloer. Op de zolderverdieping wordt de dekvloer tussen de knieschotten aangebracht. Achter de knieschotten komt geen dekvloer.

In verband met de vloerverwarming op de begane grond en de 1^e verdieping is het de verantwoordelijkheid van de leverancier en de koper om vooraf te onderzoeken en vast te stellen of de gekozen afwerking voldoet aan alle hechtingseisen van de toplaag en de verschillende diktes van dekvloeren die mogelijk een versturende werking kunnen hebben op de warmteafgifte van de vloerverwarming (zie ook punt 20). Door aanwezigheid van leidingen in de afwerkplaten kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.



15. TRAPPEN

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in gegronde vurenhouten treden met afgelakte vurenhouten trapbomen. De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping en van de eerste verdieping naar de tweede verdieping worden een 'open' trap zonder stootborden. De trappen krijgen houten trapleuningen, traphekken en trapgataftimmering. Ter plaatse van trapgaten wordt bij de open zijde van de trappen een houten spijlenhek of dicht hek gemonteerd.

16. AFTIMMERWERK

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht. In het zicht komend timmerwerk wordt afhankelijk van de locatie van het plaatmateriaal, uitgevoerd in hout of kunststof. De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving.

17. KEUKEN

De woning wordt in basis zonder keuken opgeleverd.

Wel worden standaard aansluitpunten ter plaatse van de keukenopstelling opgenomen en aangebracht, zie hiervoor de 0-tekening voor de keuken.

18. RIOLERING EN HEMELWATERAFVOEREN

De op tekening aangegeven sanitaire- en andere afvoerpunten worden aangesloten op een rioleringssysteem van kunststof. De vuilwaterwaterriolering wordt separaat aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren van zowel de woningen als de garages worden uitgevoerd in zink op de voorgevel en pvc op de achtergevel. Het hemelwater van de woning en garage gaat naar de wadi voor de woning. De goten van de woningen worden uitgevoerd met een zinken mastgoot.

19. VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien van een CO₂ vraag-gestuurd gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW). Bij dit systeem wordt verse voorverwarmde lucht mechanisch via roosters ingeblazen in verblijfsruimten en vindt mechanische afvoer van de vervuilde lucht plaats in de keuken, toiletruimte, badkamer en de ruimte welke is voorzien van een opstelplaats voor de wasmachine. Op zolder waar de WTW-box geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd.

De positie van de afzuigventielen wordt door de installateur bepaald. De op de plattegrond aangegeven posities zijn dan ook indicatief. De hoofdbedieningsunit (met CO₂-sensor) van het afzuigstelsel wordt in de woonkamer/keuken geplaatst. De vraag naar ventilatie wordt bepaald aan de hand van luchtkwaliteitsmetingen in de woonkamer en hoofdslaapkamer op basis van het CO₂-gehalte.

Voor de woningen met een hellend dak wordt voor het gebalanceerd ventilatiesysteem en rioolontluchting daarvoor bestemde dakdoorvoeren toegepast.

Voor de voorgeschreven luchttoevoer en luchtafvoer in alle ruimten worden de binnendeuren in de woningen aan de onderzijde vrij gehangen. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden af gesloten. De woningen worden in verband met de geluidseisen vanuit



het Bouwbesluit voorzien van geluidwerende ventilatieroosters in de deuren van de slaapkamers op de 1^{ste} verdieping.

Voor een goede werking van de afzuiginstallatie is het uitgangspunt dat in de keuken een recirculatie afzuigkap geïnstalleerd wordt. Het verplaatsen van de ventilatiepunten is vanwege het bouwsysteem niet mogelijk.

20. WATER

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast en is afsluit- en aftapbaar.

In de woningen worden onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Toilet en fontein
- Keukenopstelling (afgedopt)
- Wastafel in de badkamer
- Toilet in de badkamer
- Douche in de badkamer
- Vulkraan bij de opstelling van de warmtepomp
- Wasmachine op de tweede verdieping

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- Keukenopstelling (afgedopt)
- Wastafel in de badkamer
- Douche in de badkamer

Bovengenoemde tappunten zijn tevens aangegeven op de verkooptekening.

Deze leidingen worden in de wanden aangebracht, behalve bij de installatie-opstelplaats en op knieschotten; hier worden opbouwleidingen toegepast.

21. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de verwarming van de woning en het tapwater, krijgt iedere woning een individuele lucht/water warmtepomp. Deze warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte op de zolder. De buitenunit wordt geplaatst achter de garage.

Alle ruimten op de begane grond en 1^e verdieping, uitgezonderd de meterkast, de garage en de keukenopstelling, krijgen vloerverwarming. De verdelers voor de vloerverwarming worden geplaatst op de positie conform de verkooptekening. De verwarmingsinstallatie wordt aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer. In de slaapkamers komt een na-regeling (master/slave). Bij een centrale regeling met na-regeling in de slaapkamers kan de warmtetoevoer naar de slaapkamer alleen worden beperkt. Het verwarmen van desbetreffende ruimten kan dus alleen als de thermostaat in de woonkamer vragend staat.

De verwarmingsinstallatie in de badkamer wordt aangevuld met een elektrische radiator.

Op de tweede verdieping wordt in basis geen verwarming aangebracht.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijkmatige verwarming van alle te verwarmen ruimten onder de door SWK (regeling 2014) gestelde condities:

woonkamer / keuken	: 20°C
badkamer	: 22°C
slaapkamers	: 20°C



hal	: 15°C
overloop	: onverwarmd
toilet	: 15°C
zolder	: onverwarmd
buitenberging	: onverwarmd

De woning is voorzien van een laag temperatuursysteem. Hierdoor kan geen garantie worden gegeven op de door SWK aangegeven opwarmtijden van de vertrekken. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt dringend afgeraden.

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

De afgifteberekeningen voor de vloerverwarming zijn gebaseerd op een vloerafwerking met een maximale van 0,09 m²K/W. Laat u door uw leverancier van de vloerafwerking informeren of de door u gekozen vloerafwerking hieraan voldoet.

22. SANITAIR

De inrichting van de sanitaire ruimten is zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Het standaard sanitair is van het merk Villeroy & Boch, in de kleur wit en te bezichtigen in de projectshowroom.

Onderstaand sanitair wordt standaard geleverd:

- Toiletruimte(n):
 - Vrijhangend toilet met inbouwreservoir, compleet met kunststof zitting en deksel
 - Fontein compleet met koudwaterkraan
- Badkamer:
 - Complete wastafel met kraan en spiegel
 - Inlopdouche: verdiept liggend tegelwerk naar draingoot, thermostaatkraan, doucheset met handdouche en een glazen douchewand (zonder deur)
 - Vrijhangend toilet met inbouwreservoir, compleet met kunststof zitting en deksel
- Overige voorzieningen:
 - Kraan t.b.v. de wasmachine

23. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt in de meterkast verdeeld over de benodigde groepen, in basis 10 stuks, en wordt voorzien van drie aardlekschakelaars. De elektraleidingen, centraal en montagekasten, worden opgenomen in de wanden en plafonds (meterkast en technische ruimte uitgezonderd). De wandcontactdozen van het type inbouw en schakelaars zijn van het type inbouw in een witte tint. Daar waar leidingwerk in het zicht wordt aangebracht, worden schakelaars en wandcontactdozen in type opbouw uitgevoerd (meterkast, nabij de installatie-opstelplaats, op knieschotten en op de trapspil op zolder).

De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op de verkooptekening aangegeven. Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars op 105 cm;
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos op 105 cm;
- de wandcontactdozen op 30 cm (m.u.v. wasmachine, deze komt op circa 100 cm);
- de buitenlichtpunt(en) op 210 cm;



- de wandlichtpunt(en) binnen op 210 cm;
- de loze leidingen op 30 cm;
- de deurbelknop op 115 cm

De hoogten van de aansluitpunten voor de keukenopstelling en sanitaire ruimten volgen uit de voor dit werk opgestelde 0-tekeningen.

De aanwezige dubbele wandcontactdozen zullen horizontaal aangebracht worden.

Ter plaatse van de voordeur wordt er een deurbelinstallatie en een aansluitpunt zonder buitenarmatuur aangebracht. Ter plaatse van de achterdeur, de deuren voorzijde en van de achterdeur van de garage wordt een aansluitpunt zonder buitenarmatuur aangebracht.

De zijgevel van de garage grenzend aan openbaar gebied, bij de volgende bouwnummers 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 14 en 15, wordt voorzien van een buitenarmatuur met schemerschakelaar.

Zonnepanelen

Alle woningen worden voorzien van zwarte zonnepanelen op het dak. De zonnecellen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een omvormer welke wordt geplaatst ter plaatse van de techniek opstelling op zolder. Deze omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom.

Plaats, aantal en afmetingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen is indicatief en kan wijzigen als gevolg van de energetische berekeningen van de installateur.

Of er stroom terug geleverd kan worden aan het elektranet is afhankelijk van uw eigen energieleverancier.

25. ROOKMELDER

De woning krijgt rookmelders die zijn aangesloten op de elektrische installatie. Ze hebben een batterij als back-up. De plaats van de rookmelders is aangegeven op de verkooptekeningen.

26. BELINSTALLATIE

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop naast de voordeur;
- een schel in de entree.

27. TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

Vanuit de meterkast worden voor data (kabel) niet-bedrade leidingen aangelegd zoals aangegeven op tekening. De niet-bedrade leidingen (loze leidingen) zijn voorzien van een controledraad. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en niet bedoeld als trekdraad van de bekabeling. De levering van de telefoonaansluiting, het data-sigitaal en/of internet tót aan de meterkast dient u zelf aan te vragen bij de aanbieder van deze diensten. De abonnements- en aansluitkosten zijn niet inbegrepen in de koop-/ aanneemsom.

28. AANLEG EN AANSLUITING INSTALLATIES

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Voor de levering van elektra dient u tijdig een abonnement af te sluiten. Alleen dán kan de levering op tijd gerealiseerd worden. De kosten van gebruik van elektriciteit en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Hazenberg.

29. VOORBEHOUD ILLUSTRATIES EN TEKENINGEN

De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren



van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en de technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en verwarmingselementen, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed mogelijk op de tekening(en) aangegeven, maar zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk worden bepaald.

De op tekening aangegeven wandcontactdozen voor alle apparatuur betreft alleen de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoort, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in aanvullende contractstukken. De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten zijn de aansluitpunten voor een lichtpunt.



RUIMTE AFWERKSTAAT

In de onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven, hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten worden uitgerust.

Hal (entree)

Vloer: Dekvloer (klasse 4) voorzien van inspectieluik
Wanden: Behangklaar (groep 2)
Plafond: Wit structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
Diversen: Belschel, rookmelder tegen plafond

Meterkast

Vloer: Niet nader afgewerkt
Wanden: Plaatmateriaal (niet afgewerkt)
Plafond: Niet nader afgewerkt, onderzijde betonvloer in het zicht
Diversen: Groepenkast, watermeter, elektra-aansluiting en beltrafo

Toiletruimte(n)

Vloer: Vloertegels 30x30 cm
Wanden: Wandtegels 25x33 cm, liggend aangebracht, tot circa 135 cm hoogte, niet strokend met vloertegels. Daarboven wit structuurspuitwerk.
Plafond: Wit structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
Diversen: Ventilatieventiel in plafond of wand

Woonkamer

Vloer: Dekvloer (klasse 4)
Wanden: Behangklaar (groep 2)
Plafond: Wit structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
Diversen: Kamerthermostaat, ventilatieventielen in plafond, rookmelder tegen plafond

Keuken

Vloer: Dekvloer (klasse 4)
Wanden: Behangklaar (groep 2)
Plafond: Wit structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
Diversen: Ventilatieventielen in plafond, aansluitpunten zoals omschreven 17. KEUKEN en bedieningsunit (met CO²-sensor) voor het ventilatiesysteem

Slaapkamers

Vloer: Dekvloer (klasse 4)
Wanden: Behangklaar (groep 2)
Plafond: Wit structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
Diversen: Na-regeling verwarming, ventilatieventiel in plafond



Overloop

Vloer: Dekvloer (klasse 4)
Wanden: Behangklaar (groep 2)
Plafond: Wit structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
Diversen: Rookmelder tegen plafond

Badkamer

Vloer: Vloertegels 30x30 cm, (in douchehoek 30x30 cm)
Wanden: Wandtegels 25x33 cm, liggend aangebracht, hoogte tot aan plafond, niet strokend met vloertegels. (vensterbank wordt betegeld).
Plafond: Wit structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
Diversen: Elektrische radiator en ventilatieventiel in plafond of wand

Zolder

Vloer: Dekvloer (klasse 4) tot aan knieschot
Wanden: Niet nader afgewerkt. Knieschotten, spaanplaten, niet nader afgewerkt
Plafond: Onderzijde dakplaten, spaanplaat, niet afgewerkt,
Diversen: Rookmelder, opstelpositie wasmachine

Techniek

Vloer: Dekvloer (klasse 4) tot aan knieschot
Wanden: Gipsplaat (behangklaar)
Plafond: Onderzijde dakplaten, spaanplaat, niet afgewerkt,
Diversen: Warmtepomp, WTW opstelling, de omvormer voor de pv-panelen

Garage

Vloer: Dekvloer (klasse 4)
Wanden: Niet afgewerkt
Plafond: Niet afgewerkt
Diversen: Dubbele wandcontactdoos en één lichtpunt met schakelaar



Kwaliteitsklasse

Sommige termen in de bouw kunnen nog wel eens tot verwarring leiden. Daarom leggen wij uit wat wij verstaan onder de kwaliteitsklasse 'behangklaar' en een 'dekvloer'.

Dekvloer

De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741 en NEN 2747, tabel 1, klasse 4. In de onderstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

Klasse	Maximale afwijking (mm) bij afstand tussen meetpunten van:			
	0.5 meter	1 meter	2 meter	4 meter
4	4.0	5.0	7.0	10.0

Behangklaar

Behangklaar betekent niet dat de wanden worden voorzien van behang, maar dat het behangklare oppervlak zodanig glad is gemaakt dat deze voorzien kan worden van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1mm. Dit is conform groep 2 van de oppervlaktebeoordelingscriteria 'Stukadoorswerk binnen' van het Bedrijfschap Afbouw (versie januari 2010). Let op, kleinere gaatjes of oneffenheden blijven onafgewerkt. Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Oppervlaktebeoordelingscriteria	
Onderdelen	Norm
Bewerkingseisen van oppervlak en voegen	Naden gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven < 1,5 mm zijn toegestaan
Plaatselijke onregelmatigheden	Luchtbellen en andere onregelmatigheden tot 5 mm zijn toegestaan
Vlakheidstolerantie	Tussen meetpunten op 1 meter afstand: 3 mm Tussen meetpunten op 2 meter afstand: 5 mm
Te lood staan	Maximale afwijking: 2 mm/m



KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT

EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelkozijnen incl. draaiende delen	Hardhout	Wit (RAL 9001) / Kwartsgrijs (RAL 7039)
Voordeur	Samengestelde plaatdeur met glasopeningen	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Achterdeur	Hardhout	Wit (RAL 9001)
Bergingsdeur	Hardhout met glasopening voorzien van enkel gelaagd matglas	Wit (RAL 9001)
Garagedeur (kantelpoort)	Metaal gecoat	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Beglazing	HR++ glas (dubbel)	Naturel
Raamdorpels	Kunststeen	Grijs (nr. 6)
Gevelsteen Plintsteen (accentvlakken) Voegwerk gevelsteen Voegwerk plintsteen	Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat Doorstrijkmortel (Max. 3 mm terugliggend) Binnenzijde garage voegwerk platvol, geborsteld Doorstrijkmortel (Max. 3 mm terugliggend)	Geel genuanceerd Bruin genuanceerd Lichtgrijs Beamix 2772 Grijs Beamix 2735
Geveldraggers of lateien	Thermisch verzinkt staal, gepoedercoat	Grijsbeige (RAL 1019)
Dakpan	Keramische dakpan	Zwartbruin engobe
Hemelwaterafvoeren	Voorgevel: Zink Achtergevel: PVC	Naturel Grijs
Dakgoot	Zinken mastgoot	Naturel
Windveren en overstekken	Aluminium	Wit
Daktrim garage	Aluminium daktrim	Blank geanodiseerd
Dakbedekking garage	Bitumineus	Naturel
Bestrating (tegelpaden)	Betontegels	Grijs
Tuinschermen	Stalen frame gevuld met kokosvezel, hoogte ca. 1,8 m	Thermische verzinkt, naturel
Schanskorf	Metaal, thermisch verzinkt Lavasteen Hout	Naturel Naturel Naturel
Optioneel		
Carport	Metaal, gecoat	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Dakkapel	Plaatmateriaal	Kwartsgrijs (RAL 7039)

**INTERIEUR**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren	Hout met honingraat vulling	Reinwit
Binnenkozijnen	Plaatstalen montagekozijn zonder bovenlicht en met bovenlicht met afgeslankte bovendorpel	Reinwit
Beslag binnendeuren	Aluminium	Zilverkleurig (F1)
Vloertegelwerk Wandtegelwerk	Tegels	Grijs Wit
Plafonds	Spuitwerk	Wit
Vensterbanken	Composiet	Bianco C
Binnendeurdorpels badkamer en toilet	Natuursteen	Antraciet
Onderzijde dakplaten	Spaanplaat	Onbehandeld, groen/bruin
Knieschotten	Spaanplaat	Onbehandeld, groen/bruin
Trapbomen en trapspil Traptreden	Vurenhout Vurenhout	Wit afgelakt (RAL 9010) Wit gegrond (onderzijde treden schroefgaten in het zicht)
Trapleuning Traphek	Grenen Beuken	Blank gelakt Wit afgelakt (RAL 9010)



Tot Slot

1. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de nutsbedrijven.
- De artist impressions, brochuretekening geeft een impressie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.

2. Beperkingen

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

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen
- los te leveren bouwmaterialen, zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp of mechanische installatie;

3. Afwerkvloeren

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

4. Sanitair en tegelwerk

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

5. Verkoopdocumenten

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



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

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

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

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

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

6. Gebruikskosten

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

7. Waterhuishouding op perceel

Voor wat de waterhuishouding op uw perceel bent u als koper zelf verantwoordelijk. Bij het inrichten van uw tuin moet u dan ook rekening houden met onder andere hemelwater. Het volgende advies kunnen wij u hier over geven:

Hemelwater kan op meerdere manieren uit de tuin verdwijnen:

- Verdamping;
- Infiltratie;
- Oppervlakkige afstroming.

In een niet-aangelegde tuin bestaat de toplaag van de bodem niet uit zeer fijn zand. De doorlatendheidswaarde van de ondergrond is weliswaar goed te noemen, maar het water bereikt deze ondergrond niet doordat de toplaag niet over voldoende doorlatendheid beschikt en de ondergrond afdekt. Van oppervlakkige afstroming is in een niet-aangelegde tuin evenmin sprake, waardoor het hemelwater uitsluitend kan verdwijnen als gevolg van verdamping.

Achtien81 is een uitstekende locatie om hemelwater in de eigen tuin te laten infiltreren en zo een bijdrage te leveren aan een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Het hemelwater van de daken van de woningen wordt deels afgevoerd naar het waterbergend sedumdak en deels naar een wadi (lees: een groene verlaging van waaruit infiltratie plaats kan vinden). Wanneer u er voor kiest om uw hemelwater af te willen voeren, dan kunt u een eventueel verharde tuin voorzien van kolken en/of goten, welke verbonden worden met de (hemelwater)afvoer van het dak richting de openbare ruimte. Door de verharding onder een juist afschot te plaatsen, kan gewaarborgd worden dat er geen lokale plassen ontstaan.



Hierbij wordt geadviseerd om rekening te houden met een bui L10+10% (T=10). Dit is een bui die statistisch gezien ééns per 10 jaar voorkomt. Gezien de klimaatverandering zal deze bui in de toekomst echter vaker dan ééns per 10 jaar voorkomen. Daarom wordt deze opgeplust met 10%. Deze bui heeft een omvang van 35,7 mm (= 39,3 mm) in één uur met een piek van 210 l/s/ha (= 231 l/s/ha).

Tot slot is ons advies om uw tuinrichting te laten ontwerpen en aanleggen door een hovenier. Hij is immers gespecialiseerd in het aanleggen van tuinen en de verschillende aspecten die daar bij horen.

8. Consumentendossier

Bij oplevering van u woning verstrekt Hazenberg Bouw B.V. aan u het digitale consumentendossier van uw woning. Dit dossier bevat digitale gegevens en bescheiden die u waarschijnlijk al deels, tijdens het verkoop- en het realisatieproces, van ons heeft ontvangen. Tevens zijn in het digitale dossier aanvullende gegevens en bescheiden opgenomen over de “As-Built” situatie van uw woning. Aan de hand van deze informatie uit het consumentendossier, kunt u beoordelen of u de kwaliteit krijgt opgeleverd die u contractueel met Hazenberg Bouw B.V. bent overeengekomen en of de woning naar de eisen van het bouwbesluit en goed en deugdelijk werk is opgeleverd. In het consumentendossier treft u tevens aan aanwijzingen voor gebruik en onderhoud van uw woning. Het consumentendossier is onderverdeeld in een tweetal onderdelen:

1. De digitale versie van de contractstukken behorend bij de KAO van uw woning, die kan bestaan uit:
 - Technische omschrijving (incl. kleur- en materiaalstaat);
 - De contract- en optietekeningen;
 - De eventuele verstrekte staat van wijzigingen (errata);
 - Procesverbaal van Oplevering
 - Het energielabel van de woning
 - Een eventueel door u ondertekende “Aanvullende overeenkomst inzake gelimiteerde SWK Garantie- en Waarborgregeling” voor het vervallen van een bepaald garantie onderdeel in de woning;
 - SWK documenten

2. De aanvullende digitale informatie van de woning, bestaande uit:
 - De koperskeuze tekening van uw woning met daarop de door u gekozen opties verwerkt;
 - De opdrachtbevestiging van alle gekozen opties op uw naam;
 - Woonwijzer;
 - W-installaties:
 - o Inregelrapportage ventilatiesysteem
 - o Handleiding ventilatiesysteem
 - o Handleiding warmtepomp
 - o Handleiding thermostaat
 - E-installaties:
 - o Groepenkaart meterkast
 - o Handleiding rookmelders
 - o Handleiding PV-panelen en omvormer
 - Technisch onderhoudsadvies schilderwerk
 - Onderhoudsadvies binnendeuren;
 - Revisietekeningen installaties