

Technische Omschrijving  
Woning 2+3  
Voorstraat 70-72 Velddriel  
*d.d. 06-03-2023*



## Inhoudsopgave

1. Peil van de woningen
2. Grondwerken
3. Rioleringswerken
4. Bestratingen
5. Terreininventaris
6. Begane grondvloeren
7. Verdiepingsvloeren
8. Binnenwanden
9. Gevels
10. Daken
11. Trappen
12. Gevelkozijnen
13. Binnen kozijnen en -deuren
14. Hang- en sluitwerk
15. Stukadoorswerk
16. Tegelwerk en kunststeen
17. Binnen timmerwerk
18. Keuken
19. Beglazing
20. Schilderwerk
21. Waterinstallatie
22. Sanitair
23. Elektrische installaties
24. Telecommunicatie-installaties
25. Verwarming-/ warmwaterinstallatie
26. Ventilatievoorzieningen
  
27. Opruimen en schoonmaken
28. Afwerkstaat ruwbouw
29. Ruimtestaat afbouw
30. Stelposten afbouw
31. Voorwaarden
32. Beperkingen
33. Ten slotte
34. Standaard en individuele wijzigingen
35. De koop- en aannemingsovereenkomst
36. Koopsom Vrij Op Naam (VON)
37. Verzekering
38. Prijswijzigingen
39. Opleveringsprocedure

### 1. Peil van de woningen

Ruwbouw	Afbouw
Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer in de woning. Het vloerpeil van deze woningen ligt circa 70 cm lager t.o.v. de meesterwoning.	

### 2. Grondwerken

Ruwbouw	Afbouw
Voor de verbouw worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen meegenomen t.b.v. aanleg en aansluiten riolering.  Bestratingen en groenvoorzieningen t.b.v. aanleg infra, NUTS tracé, buiten het perceel worden meegenomen.	De grondwerken benodigd in de achtertuin voor de plaatsing en voeding van de houten buitenberging en voor de tegelpaden worden meegenomen.

### 3. Rioleringswerken

Ruwbouw	Afbouw
Rioleringen worden op vaste aansluitpunten aangebracht onder de nieuwe begane grondvloer in de woningen.  De riolering van de verdiepingsvloer wordt afgedopt op vaste punten volgens tekening.  Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangeboden waarbij per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangeboden buiten de woningen en evt. gecombineerd aangesloten op het gemeenteriool.  Bouwkundig wordt de riolering 1 meter buiten de gevel gescheiden aangeboden.  Rioleringen worden uitgevoerd in pvc met KOMO-garantie en hergebruikgarantie.  Het rioolsysteem wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden direct buiten de woningen.	

### 4. Bestratingen

Ruwbouw	Afbouw
De achtertuin wordt tot ca. 10-15 cm onder het vloerpeil van de woning aangevuld met uitkomende grond.	De terreinverharding bestaat uit de volgende onderdelen:  Bij de voorgevel wordt een grindstrook van circa 20 x 30 cm aangebracht t.b.v. afwatering van hemelwater.  Tegelpad 1200 mm breed van de voordeur naar de buitenberging en de erfgrrens in de achtertuin, wit zand met grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 45 mm incl. betonbanden t.b.v. kantopsluiting.

### 5. Terreininventaris

Ruwbouw	Afbouw
	Houten buitenberging ongeïsoleerd, geplaatst op een lichtgewicht prefab betonplaat. Berging voorzien van

	<p>rabatdelen afmeting circa 19 x 130 mm en stijl en regelwerk 44 x 70 mm. Meranti deurkozijn met stapeldorpeldeur 39 mm voorzien van gelaagd glas. Platte dak voorzien van bitumineuze dakbedekking en aluminium daktrim randafwerking en PVC afvoer, afwaterend in tuin.</p>
--	--

## 6. Begane grondvloeren

Ruwbouw	Afbouw
<p>Geïsoleerde in het werk gestorte gewapende betonvloer aanbrengen. Minimale isolatiewaarde RC: 3,7 m<sup>2</sup>.K/W EPS isolatie onder betonvloer. De nieuwe betonvloer is excl. cementdekvloer en vloerafwerking.</p>	<p>De nieuw aan te brengen cementdekvloer van circa 70 mm zal voorzien worden van vloerverwarming. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht.</p> <p>Het plafond op de begane grond wordt afgewerkt met metal stud plafonds.</p>

## 7. Verdiepingsvloeren

Ruwbouw	Afbouw
<p>Eerste verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een staalplaat betonvloer: een direct afgewerkte gestorte betonvloer op stalen geprofileerde vloerplaten (gegalvaniseerd) en liggers met daaronder stalen kolommen. In de vloer wordt vloerverwarming meegenomen.</p> <p>Zoldervloer wordt voorzien van underlayment vloerplaten klasse II/III. Dit vloersysteem is aangebracht op de aanwezige houten draagconstructie.</p>	<p>Aan de onderkant van de houten balklaag van de zoldervloer wordt een metal stud plafond aangebracht.</p>

## 8. Binnenwanden

Ruwbouw	Afbouw
<p>De bestaande dragende binnenmuren zijn opgebouwd uit steense wanden. Deze worden voorzien van metal stud voorzetwanden MS157 V/75.1.AA. Bestaande uit een enkele gipsplaat 12,5mm, 75 mm profielen voorzien van 60 mm minerale wol isolatie tussen de profielen, met daarachter 70mm extra minerale wol isolatie en een dampdichte folie. Isolatie waarde: RC 3,67 m<sup>2</sup>.K/W volgens NTA 8800.</p> <p>De woning scheidende wand tussen woningen 1 en 2 is een steense bestaande muur, hier wordt een niet-geïsoleerde voorzetwand geplaatst, systeem MS63/1.50.</p> <p>De woning scheidende wand tussen woning 2 en 3 is opgebouwd uit een dubbelskelet metalstudwand, voorzien van een spouw en 2 x 60 mm Steenwolisolatie met aan 2 zijden dubbele gipsbeplating van 12,5 mm dikte. Verspringend aangebracht.</p> <p>Achterhout is op verzoek te plaatsen, zie meer- en minderwerklijst.</p> <p>Er zijn geen kamer scheidende binnenwanden meegenomen in ruwbouwvariant.</p>	<p>Kamerscheidende wanden worden geplaatst volgens verkooptekening, deze zijn opgebouwd uit een metalstudwand MS100 1.75.1A, 75 mm profielen voorzien van 60 mm minerale wol isolatie met aan 2 zijden enkele gipsbeplating 12,5 mm dik.</p> <p>Achterhout is op verzoek te plaatsen, zie meer- en minderwerklijst.</p>

## 9. Gevels

Ruwbouw	Afbouw
<p>Buitenste schoorstenen (aan de kopgevels) worden volledig nagezien en waar nodig opnieuw opgemetseld incl. aanbrengen van een nieuw speciebed aan de bovenzijde en het volledig vervangen en inwerken van loodaansluitingen. Na vernieuwen zijn de schoorstenen geïmpregneerd met een waterafstotend middel. Middelste aanwezige schoorsteen is vervangen voor een prefab schoorsteen.</p> <p>Het gevelmetselwerk aan de achterzijde van won. 2 + 3 wordt met gelijksoortige gevelstenen (vorm/ afmeting/ textuur) opgemetseld en gevoegd en vervolgens voorzien van dampopen/ademend verfsysteem.</p> <p>Het bestaande metsel-, en voegwerk wordt hersteld waar noodzakelijk. Het aanwezige gevelstucwerk op de buitengevels wordt volledig vervangen en vervolgens voorzien van een ademend verfsysteem, kleurstelling conform bestaande uitstraling.</p> <p>De bestaande gestuukte plinten worden hersteld waar noodzakelijk en vervolgens voorzien van een nieuwe verflaag in donkere kleur tot onder maaiveldniveau.</p>	

## 10. Daken

Ruwbouw	Afbouw
<p>Het hellende dak van de woningen heeft een bestaande houten kapconstructie voorzien van houten delen dakbeschot en gebakken dakpannen. Kap wordt opnieuw gedekt met een dampopen dakfolie op het dakbeschot, waarna bestaande aanwezige pannen worden teruggelegd. Waar noodzakelijk zijn pannen vervangen, het lood wordt volledig vervangen en ingewerkt bij de metselwerkaansluitingen t.p.v. schoorstenen en dakranden. Er wordt lood aangebracht op de nok. Nieuwe dak doorvoeren t.b.v. ontluchting en ventilatie worden in het dak aangebracht.</p> <p>Trekbalen van aanwezige houten spanten worden hoger geplaatst en opnieuw gemonteerd i.v.m. de doorgang van de zolderruimte.</p> <p>Onderste gedeelte van dakbeschot t.p.v. muurplaat, houten delen worden nagezien en waar nodig vervangen.</p> <p>Zinken goten, gootbeugels en hemelwaterafvoeren worden volledig vervangen.</p>	<p>Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd tussen de gordingenkap met minerale wol dikte 170mm, bouwfolie en stalen Metal-stud profielen. Afgewerkt met gipsplaten, geschikt voor sauswerk, niet geschilderd of gespoten aangeleverd. De naden tussen de gipsplaten met ronde kant zijn hierbij zichtbaar en niet afgekit of vlak gepleisterd.</p> <p>Isolatie waarde: RC 4,47 m<sup>2</sup>.K/W volgens NTA 8800.</p> <p>2 stuks Velux Classico tuimelvensters incl. hulpstukken en binnenbetimmeringen, afmetingen conform verkooptekening.</p>

## 11. Trappen en balustraden

Ruwbouw	Afbouw
<p>Een verdiepingshoge open vuren houten trap met onderkwart incl. leuning van begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping excl. balustrade.</p>	

<p>Houten rechte steektrap ter plaatse van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de zolder incl. leuning.</p> <p>De balustrade van de vide wordt in een houten spijlenhekwerk uitgevoerd.</p> <p>De balustrade langs het trapgat op de zolder wordt in een houten spijlenhekwerk uitgevoerd. De eindstijl zal tegen het plafond gemonteerd worden in verband met de stabiliteit.</p> <p>Er wordt een balustrade met houten spijlenhekwerk aangebracht langs het bovenste gedeelte van de trap van begane grond naar 1<sup>e</sup> verdieping.</p>	
--	--

## 12. Gevelkozijnen

Ruwbouw	Afbouw
<p>Bestaande houten kozijnen, -deuren en ramen vervangen en voorzien van nieuwe houten kozijnen (renovatieprofilering) incl. traditioneel aanwezige detailleringen, voorzien van HR++ beglazing. Alle bewegende delen zijn voorzien van juiste kierdichting en SKG ** hang-, en sluitwerk. De houten gevelkozijnen zijn aan de buitenzijde compleet afgelakt.</p>	<p>De buitenkozijnen worden rondom afgetimmerd met een MDF-plint geground 12 x 70 mm.</p>

## 13. Binnen kozijnen en -deuren

Ruwbouw	Afbouw
<p>Meterkastkozijn incl. board deur wordt geplaatst conform verkooptekening.</p> <p>Geen binnendeuren en -kozijnen meegenomen in de ruwbouwvariant.</p>	<p>Er worden stalen binnendeuren met afgeslankte bovendorpel toegepast. De binnendeuren zijn opdek boarddeuren, fabrieksmatig afgewerkt. Beslag kruk op langschild aluminium F1.</p>

## 14. Hang- en sluitwerk

Ruwbouw	Afbouw
<p>Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is op basis van keurmerk SKG**</p> <p>Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen, veiligheidsbeslag voorzien van kerntrekbeveiliging.</p> <p>De woning wordt zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen uitgevoerd.</p>	<p>De binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk. Bestaande uit verzinkte scharnieren en kruk op langschild aluminiumkleur F1. De deuren worden voorzien van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;</li> <li>- Een kastslot in de meterkast;</li> <li>- Een loopslot in de overige deuren;</li> </ul>

## 15. Stukadoorswerk

Ruwbouw	Afbouw
<p>Wanden onafgewerkt.</p>	<p>De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk of spuitwerk. Vlakheid volgens Stabu Klasse C.</p>

	De plafonds van de woning worden spuitwerk-klaar opgeleverd. Vlakheid Stabu Klasse C.
--	---

### 16. Tegelwerk en kunststeen

Ruwbouw	Afbouw
De woning wordt voorzien van hardsteen onderdorpels onder de raamkozijnen.	<p>De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.</p> <p>Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot verdiepte en afwaterende betegeling.</p> <p>Voor de levering van de vloertegels 300x300 mm van de toilet en badkamer is een stelpost <b>van € 30,- excl. BTW per m2</b> opgenomen. De woning wordt met vloertegels opgeleverd naar keuze van de kopers. Bij tegelmaten groter dan 600x600mm of mozaïek zullen de meerkosten voor het aanbrengen van de tegels verrekend worden.</p> <p>De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels 150x300 mm. Uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium-hoekstrip, inwendige hoeken worden voorzien van kitwerk. De hoeken van de natte gedeeltes worden voorzien van kimband. In het toilet worden de tegels tot een hoogte van ca. 1,5 m en in de badkamer tot plafondhoogte verwerkt. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.</p> <p>Voor de levering van de wandtegels voor de toilet en badkamer is een stelpost <b>van € 20,- excl. BTW per m2</b> opgenomen. De woning wordt met wandtegels opgeleverd naar keuze van kopers. Bij tegelmaten groter dan 300x600mm of mozaïek zullen de meerkosten voor het aanbrengen van de tegels verrekend worden.</p> <p>Het is niet mogelijk tegelwerk te laten plaatsen als ervoor gekozen wordt het sanitair casco op te laten leveren.</p>

### 17. Binnen timmerwerk

Ruwbouw	Afbouw
Brandwerende beplating Promatect-H langs woning scheidende wanden, daken en verdiepingsvloeren.	<p>De kozijnen m.u.v. de badkamer, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van MDF-vensterbanken RAL 9010 afgelakt en rondom voorzien van MDF aftimmerwerk (gegrond) aan de binnenzijde.</p> <p>Aftimmering (gegrond) van vloerovergangen ter plaatse van vloer beëindiging vide en koofbetimmeringen t.b.v. leidingwerk.</p> <p>Overig in het zicht komend aftimmerwerk is van gegrond, multiplex plaatmateriaal of vurenhout.</p> <p>Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd of gemonteerd.</p>

## 18. Keuken

Ruwbouw	Afbouw
Geen keuken meegenomen in ruwbouw variant. Leidingen worden afgedopt op locaties volgens tekening.	Voor de levering en montage van de keukeninrichting is een stelpost van <b>€ 3.500,- excl. BTW</b> opgenomen.  Bij vervallen van de keuken komen de aansluitpunten op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Zie optielijst.

## 19. Beglazing

Ruwbouw	Afbouw
In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 2-laagse HR++ beglazing met een maximale U-waarde van 1,1 W/m <sup>2</sup> K. Beglazing wordt conform NEN 3569 uitgevoerd.	

## 20. Schilderwerk

Ruwbouw	Afbouw
Buitenschilderwerk voor- en aflakken middels 2-laags verfsysteem van de nieuwe gevelkozijnen, ramen en deuren.  De gevel wordt gereinigd en waar nodig wordt het voegwerk en gevelstucwerk gerepareerd en vervolgens voorzien van een nieuw ademend muurverfsysteem conform bestaande uitstraling.	De gevelkozijnen, ramen en deuren aan de binnenkant van de woning worden geschilderd met een dekkende verf.  Van de houten trappen zijn alleen de in het zicht komende delen van de bomen en traphekken geschilderd met een dekkende verf, treden en/of stootborden en onderzijde van de trappen zijn alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag.  De houten balustrades worden geschilderd met een dekkende verf.

## 21. Waterinstallatie

Ruwbouw	Afbouw
De warm- en koud waterleidingen onder de ruwe betonvloer van de begane grond zullen boven de vloer afgedopt worden aangebracht.  Er worden voorbereidingen aangebracht ter voorbereiding op aanbreng van een warmtepomp. Let op! De warmtepomp wordt in de ruwbouw variant niet geleverd.  Vanaf de watermeter in de meterkast is een koud waterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van: <ul style="list-style-type: none"><li>- De closetcombinatie(s);</li><li>- De fonteincombinatie(s);</li><li>- De douchemengkraan;</li><li>- De wastafelmengkraan;</li><li>- De wasmachinekraan;</li><li>- Het binnendeel van de warmtepomp</li><li>- De gootsteenmengkraan t.p.v. de keuken;</li></ul> Deze aansluitingen worden afgedopt boven de vloer aangebracht.	De koudwaterleidingen worden aangesloten op <ul style="list-style-type: none"><li>- De closetcombinatie(s);</li><li>- De fonteincombinatie(s);</li><li>- De douchemengkraan;</li><li>- De wastafelmengkraan;</li><li>- De wasmachinekraan;</li><li>- Het binnendeel van de warmtepomp</li><li>- De gootsteenmengkraan t.p.v. de keuken;</li></ul> De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings- / warmwaterinstallatie wordt aangesloten op: <ul style="list-style-type: none"><li>- De douchemengkraan;</li><li>- De wastafelmengkraan;</li><li>- Standleiding ten behoeve van de gootsteenmengkraan t.p.v. de keuken.</li></ul>



<p>De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/ warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De douchemengkraan;</li> <li>- De wastafelmengkraan;</li> <li>- Standleiding ten behoeve van de gootsteenmengkraan t.p.v. de keuken.</li> </ul> <p>De waterleidingen zijn weggewerkt in de vloeren.</p>	
--	--

## 22. Sanitair

Ruwbouw	Afbouw
<p>Alle afvoerpunten t.b.v. sanitair zijn in juiste diameter, afgedopt aangebracht in de woning en worden casco opgeleverd.</p> <p>Geen standaard sanitair meegenomen in de ruwbouwvariant.</p>	<p>Voor de levering en montage van het sanitair is een stelpost <b>van € 2.500,- excl. BTW</b> opgenomen. De woning wordt met sanitair opgeleverd naar keuze van kopers.</p> <p>Bij vervallen van het sanitair komen de aansluitpunten op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt.</p> <p>Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wandclosetcombinatie begane grond bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wand closet</li> <li>- closetzitting met deksel</li> <li>- bedieningsplaat frontbediening</li> </ul> <p>Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf gewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.</p> </li> <li>b. Fonteincombinatie begane grond bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- fontein</li> <li>- fonteinkraan</li> <li>- Plugbekersifon met muurbuis</li> </ul> <p>De afvoer wordt opgenomen in de muur.</p> </li> </ul> <p>De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Douchecombinatie bestaande uit; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Douchekraan thermostatisch</li> <li>- Glijstangset complete 60cm</li> <li>- RVS vloergoot 70/80cm incl. rooster</li> </ul> </li> <li>b. Wastafelcombinatie bestaande uit; <ul style="list-style-type: none"> <li>- wastafel met sifon</li> <li>- 1-gats wastafelkraan</li> <li>- universele plug bekensifon inclusief muurbuis en rozet</li> <li>- Spiegel rechthoekig 5mm 51x40cm</li> </ul> <p>De afvoer wordt opgenomen in de muur.</p> </li> <li>c. Opstelplaats wasmachine bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- VSH beluchtkraan en sifon met vloerbuis.</li> </ul> </li> </ul>

### 23. Elektrische installaties

Ruwbouw	Afbouw
<p><b>Meterkastinrichting</b> Nieuwe meterkastinrichting incl. aanbrengen nieuwe meterkastvloerplaat en invoeringen.</p> <p>Aansluitkast en meterkastinrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x Hager verdeelkast voorzien van:</li><li>• 1x hoofdschakelaar 40 A</li><li>• 1x opbouw dubbele wandcontactdoos 230 V</li></ul>	<p>Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds welke eindigen in de volgende installatie punten:</p> <p>Meterkast:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x Hager verdeelkast voorzien van:</li><li>• 8x installatie automaat 230V/ 16 A</li><li>• 1x installatie automaat 400V/ 16 A</li><li>• 3x aardlekschakelaars 30 mA</li><li>• 1x hoofdschakelaar 40 A</li><li>• 1x beltrafo</li><li>• 1x opbouw dubbele wandcontactdoos 230V</li></ul> <p>Buitenberging:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x opbouw plafondlichtpunt + schakelaar</li><li>• 1x opbouw enkele wandcontactdoos</li><li>• 1x opbouw buitenlichtpunt + schakelaar.</li></ul> <p>Begane grond</p> <p>Hal:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x beldrukker</li><li>• 1x schel t.b.v. belinstallatie</li><li>• 1x aansluitpunt t.b.v. buitenverlichting</li><li>• 1x centraaldoos t.b.v. verlichting</li><li>• 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdoos 230V</li><li>• 2x schakelaar inbouw</li><li>• 1x rookmelder</li></ul> <p>Toilet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x centraaldoos t.b.v. verlichting</li><li>• 1x schakelaar inbouw</li></ul> <p>Slaapkamer 1:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x centraaldoos t.b.v. verlichting</li><li>• 2x inbouw dubbele wandcontactdoos 230V</li><li>• 1x schakelaar + wcd inbouw</li><li>• 1x loze leiding data/ UTP aansluiting</li></ul> <p>Hobbykamer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x centraaldoos t.b.v. verlichting</li><li>• 2x inbouw dubbele wandcontactdoos 230V</li><li>• 1x schakelaar + wcd inbouw</li><li>• 1x loze leiding data/ UTP aansluiting</li></ul> <p>Badkamer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1x centraaldoos t.b.v. verlichting</li><li>• 1x aansluitpunten t.b.v. wandverlichting</li><li>• 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdozen 230V</li><li>• 1x serieschakelaar inbouw</li><li>• 1x centraal aardpunt</li><li>• 1x aardmat</li><li>• 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdozen 230V aparte groep t.b.v. wasmachine</li></ul>

Studie/ hobby:

- 1x centraaldoos t.b.v. verlichting
- 3x inbouw dubbele wandcontactdoos 230V
- 1x schakelaar inbouw
- 1x loze leiding data/ UTP aansluiting
- 1x rookmelder

Techniek:

- 1x centraaldoos t.b.v. verlichting
- 1x inbouw dubbele wandcontactdoos 230V
- 1x schakelaar inbouw
- 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdoos 230V t.b.v. mechanische ventilatie
- 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdozen 230V aparte groep t.b.v. warmtepomp

Tussenverdieping

Woonkamer:

- 2x centraaldoos t.b.v. verlichting
- 3x inbouw dubbele wandcontactdoos 230V
- 1x schakelaar inbouw
- 1x serieschakelaar inbouw
- 1x thermostaat aansluitpunt
- 1x (bedraad) data/ UTP aansluiting
- 1x (bedraad) cai/ TV aansluiting

Keuken:

- 1x centraaldoos t.b.v. verlichting
- 1x inbouw tweevoudige wandcontactdoos 230V
- 1x inbouwdoos t.b.v. standenschakelaar mechanische ventilatie
- 1x Perilex aansluiting 400V aparte groep t.b.v. kookplaat
- 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdoos 230V t.b.v. koelkast
- 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdoos 230V t.b.v. wasemkap
- 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdoos 230V aparte groep t.b.v. oven
- 1x inbouw enkelvoudige wandcontactdoos 230V aparte groep t.b.v. vaatwasser
- 1x rookmelder

Trapkast:

- 1x aansluitpunt t.b.v. verlichting
- 1x schakelaar inbouw

Slaapkamer 2:

- 1x centraaldoos t.b.v. verlichting
- 3x inbouw dubbele wandcontactdoos 230V
- 1x schakelaar inbouw
- 1x loze leiding data/ UTP aansluiting
- 1x rookmelder

	<p><b>Hoogten van aansluitpunten</b> Gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De schakelaars 1,05 m</li> <li>• De schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;</li> <li>• De wandcontactdozen 0,3m;</li> <li>• De wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;</li> <li>• Wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en);</li> <li>• De buitenlichtpunt(en) 2,2 m;</li> <li>• De (loze) leidingen 0,3m;</li> <li>• De (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.</li> <li>• De thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer.</li> </ul> <p><b>Schakelmateriaal</b> De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het merk GIRA/ Busch-Jaeger O.G. in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen minimaal conform NEN 1010 aanbrengen. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.</p> <p>Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht 1 stuks per verdieping volgens tekening.</p>
--	--

#### 24. Telecommunicatie-installaties

Ruwbouw	Afbouw
Geen telecommunicatie installatie meegenomen in de ruwbouwvariant.	Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I) verschillende loze leidingen in de woning aangebracht volgens tekening. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast.

#### 25. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

Ruwbouw	Afbouw
<p>Geen verwarmingsinstallatie meegenomen in de ruwbouwvariant.</p> <p>De verdiepingvloer wordt voorzien van vloerverwarmingsleidingen plus verdeler op de plaats van de trapkast. Deze is nog niet aangesloten. De vloerverwarming wordt op waterdruk aangeleverd.</p>	<p>De woning voorzien van een individuele All electric warmtepomp fabricaat: Nibe / Nefit of gelijkwaardig, t.b.v. verwarming gecombineerd met warmwatervoorziening.</p> <p>De warmwatervoorziening voorziet tenminste in het per minuut op de diverse tappunten kunnen tappen van in totaal ca. 7,5 liter water van 60° C.</p> <p>De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat op de verdieping.</p> <p>De verwarming verdeelunit van de begane grond wordt geplaatst in de technische ruimte.</p> <p>De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de</p>

	<p>minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:  Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:</p> <p>Verblijfsruimten                    20° C  Verkeersruimten                    18° C  Doucheruimte                    22° C  Inpandige tech. ruimte            18° C</p>
--	---

## 26. Ventilatievoorzieningen

<b>Ruwbouw</b>	<b>Afbouw</b>
Geen ventilatie installatie meegenomen in de ruwbouwvariant.	<p>Het ventilatiesysteem is van DUCO (Silent) met mechanische afzuiging en is CO2-vraag gestuurd.  De CO2 bediening is in de woonkamer en slaapkamer 1 aangebracht.  In de badkamer is een draadloze (RF) schakelaar aangebracht waarmee het ventilatiesysteem (tijdelijk) in de hoogste stand kan worden geschakeld.  De keuken, de toilet(ten) en de badkamer(s) hebben een afzuigpunt dat is aangesloten op de DUCO Silent afzuigunit.  De woon- en slaapkamers kunnen door middel van ramen, zelfregelende ventilatieroosters boven de gevelkozijnen en/of deuren in de gevel natuurlijk worden geventileerd.</p>

## 27. Opruimen en schoonmaken

<b>Ruwbouw</b>	<b>Afbouw</b>
Bij oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Glas wordt schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.	Bij oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

## 28. Afwerkstaat Ruwbouw

Onderdeel	Materiaal	Woning
Metselwerk	Gevelschilderwerk bestaande gevels	Gehele buitengevel
Gesmeerde smetplint	Gevelschilderwerk bestaande plint	Gehele buitenplint tot onder maaiveld.
Voegwerk	Repareren waar noodzakelijk	Reparatie voegwerk waar noodzakelijk voor aanbrengen van buitenschilderwerk verfsysteem
Lateien in schoon metselwerk	Hardsteen handhaven, geen werkzaamheden.	
Kozijnen	Compleet vernieuwen incl. traditionele profileringen.	
Ramen	Compleet vernieuwen	
Voordeur	Compleet vernieuwen	
Raamdorpels	Nieuwe hardsteen raamdorpels, bestaande raamdorpels handhaven	Belgisch hardstenen vensterbanken bij de ramen in de voorgevel. Achtergevel (zijde Voorstraat) handhaven, geen werkzaamheden.
Dakpannen	Pannan verwijderen en opnieuw dekken	Opnieuw dekken van originele pannen en beschadigde pannen hierbij vervangen.
Klossen	Herstel en schilderwerk	Als bestaand
Goten	Vernieuwen voor zink	Blank zink 0,8 mm

Hemelwaterafvoer	Vervangen voor zink	Blank zink 0,8 mm
Meterkast	Kunststof vloerplaat t.b.v. leiding-invoeren	Onafgewerkt

### 29. Ruimtestaat Afbouw

Ruimte (Benaming volgens bouwbesluit)	Afwerking wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Stukadoorswerk behang-klaar	Metal Stud spuitwerk-klaar	Cementdekvloer, geen definitieve vloerafwerking
Slaapkamer 1 en 2 (verblijfsruimte)	Stukadoorswerk behang-klaar	Metal Stud spuitwerk-klaar	Cementdekvloer, geen definitieve vloerafwerking
Toilet (toiletruimte)	Wandtegels 15 x 30 cm, 1,50 m hoogte, stelpost aankoop tegels € 20,00 per m2 excl. BTW	Metal stud Spuitwerk-klaar	Tegelvloer, tegels 30 x 30 cm, stelpost aankoop tegels € 30,00 per m2 excl. BTW
Badkamer (badruimte)	Wandtegels 15 x 30 cm, tot plafondhoogte, stelpost aankoop tegels € 20,00 per m2 excl. BTW	Metal stud Spuitwerk-klaar	Tegelvoer, tegels 30 x 30 cm, stelpost aankoop tegels € 30,00 per m2 excl. BTW
Zolderverdieping	Stukadoorswerk behang-klaar	Na-isoleren tussen gordingen. Gipsplaten saus-klaar afgewerkt	Onafgewerkt
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Betonvloer, prefab glad afgewerkt

### 30. Stelposten afbouw

Stelposten	Kopers keuzes
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor het standaard sanitair een stelpost aanhouden van € 2.500, - excl. BTW</li> <li>Voor het leveren van wandtegelwerk een stelpost van € 20,00 per m2 excl. BTW</li> <li>Voor het leveren van vloertegelwerk een stelpost van € 30,00 per m2 excl. BTW</li> <li>Voor het leveren en monteren van de keukens een stelpost van 3.500, - excl. BTW</li> </ul>	Kopers kunnen hun individuele keuze kenbaar maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van minder-, en meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van de woning. De aannemer maakt hier een op uw wensen afgestemde offerte voor.

### 31. Voorwaarden

- 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.
- Aan impressies kunnen geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavels. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld.
- Een opgeleverde woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te verwarmen. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u de wandafwerking op de wanden aanbrengt.

- 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, na afsluiten van een abonnement geschiedt de aansluiting vaak kosteloos. De kosten van gebruik van water, en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van verkoper.

### **32. 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 is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

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

### **33. Ten slotte**

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

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

De "artist impressions", geven een goede indruk van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de "artist impressions" 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.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het omliggende gebied op het moment van koop door procedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

### **34. Standaard en individuele wijzigingen**

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door de aannemer.

Individuele verzoeken worden ingediend bij de kopers begeleiding van de aannemer. Verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden door middel van het aanbieden van een vrijblijvende offerte.

Iedere woning kan tegen verrekening van meer-, of minderwerk met aanvullende opties worden uitgevoerd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Naast het standaard sanitair kunt u voor wijzigingen en aanpassingen uw individuele keuze kenbaar maken bij de door aannemingsbedrijf Joh F Goesten Zn BV geselecteerde leverancier.

De aanpassingen worden dan tegen verrekening van eventueel meer-/ minderwerk uitgevoerd, voordat de woning wordt opgeleverd. De garantie blijft in dat geval van kracht.

Naast het standaard tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij de door aannemingsbedrijf Joh F Goesten Zn BV geselecteerde tegelleverancier waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meer- en minderwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De garantie blijft in dat geval van kracht.

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

### **35. De koop- en aannemingsovereenkomst**

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

### **36. Koopsom Vrij Op Naam (VON)**

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

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verband houdende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 9% en 21%);

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

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

### **37. Verzekering**

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

### **38. Prijswijzigingen**

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### **39. Opleveringsprocedure**

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten



proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.

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