

# RUITER #ERF



## KOPERSINFORMATIE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Vrijstaande woning

22 april 2024



# ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

## Hendriks Coppelmans Bouwgroep BV

Een nieuw huis is het begin van iets moois. Het is je basis, je thuis. Alles aan je huis moet kloppen, wat je woonwensen ook zijn. Dat is de gedachte waarmee Hendriks Coppelmans al bijna 100 jaar ontwikkelt, bouwt en onderhoudt. Wij gaan verder. Door verder te kijken, verder te innoveren en verder te helpen zetten we steeds dat stapje extra. Dat kenmerkt ons bedrijf en onze mensen. En dat merk je als koper bij Hendriks Coppelmans. Uw wensen staan bij ons van begin tot eind centraal.

### Zo wordt wonen geweldig!

- **Wonen naar Wens: heel veel keuzemogelijkheden**

Wonen is iets heel persoonlijks. Bij een Hendriks Coppelmans-woning heeft u daarom altijd veel te kiezen. Veel keuzemogelijkheden zijn vooraf al door ons uitgewerkt. Zo ziet u gemakkelijk wat er allemaal kan en wat het kost. Maar ook bijzondere individuele aanpassingen verzorgen we graag voor u.

- **Uw eigen deskundige begeleider**

Voor en tijdens de bouwperiode krijgt u een persoonlijke begeleider. Samen met deze expert brengt u uw woonwensen in kaart. Uw kopersbegeleider informeert u over keuzemogelijkheden, geeft praktische en technische adviezen en staat u tot en met de oplevering actief met raad en daad bij.

- **Altijd op de hoogte**

Een huis bouwen is spannend. Daar wilt u niets van missen. Daarom houden wij u tijdens de bouwperiode goed op de hoogte van de actuele stand van zaken. Daarvoor hebben we een speciale nieuwsbrief, bestemd voor alle kopers. Ook kunt u de bouw volgen via de projectwebsite ([www.nieuwbouw-ruitererf.nl](http://www.nieuwbouw-ruitererf.nl)) en Facebook ([www.facebook.com/Ruitererf](https://www.facebook.com/Ruitererf)). Persoonlijk updates krijgt u rechtstreeks via uw kopersbegeleider. Voor tussentijdse vragen kunt u natuurlijk altijd bij hem/haar terecht.

- **Koperskijkdagen**

Tijdens onze koperskijkdagen kunt u zelf een kijkje komen nemen op de bouwplaats. U ontmoet uw burens en krijgt uitleg over de stand van zaken. Natuurlijk bekijkt u de vorderingen van uw huis hier met eigen ogen. Heeft u vragen? Uw kopersbegeleider en uitvoerder staan voor u klaar!

Meer weten over Hendriks Coppelmans? Kijk dan op [www.hendrikscoppelmans.nl](http://www.hendrikscoppelmans.nl)

# KOPERSINFORMATIE

## Persoonlijke woonwensen

Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met mogelijke wensen van kopers met betrekking tot onder andere toekomstige optionele indelingen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen en/of aanpassingen (dat noemen we koperskeuzes). Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen tijdens of na het bouwproces zo eenvoudig mogelijk te maken. Het invullen van uw persoonlijke woonwensen is op hoofdlijnen onderverdeeld in twee groepen:

### - Basis koperskeuzelijst

Van Hendriks Coppelmans ontvangt u na aankoop van uw woning een koperskeuzelijst met een groot aantal keuzemogelijkheden (zoals bijvoorbeeld extra stopcontacten of andere vensterbanken) met bijbehorende prijzen. Hieruit kunt u een keuze maken.

### - Aanvullende wensen

Als aanvulling en toelichting op het bovenstaande vindt er een individueel gesprek plaats tussen u en de kopersbegeleider van Hendriks Coppelmans. In dit gesprek inventariseren we samen uw keuzes uit de basis koperskeuzelijst en ook uw eventuele aanvullende wensen. Ook bespreken we hoe en wanneer u in bijvoorbeeld showrooms persoonlijke keuzes kunt maken op gebied van de keuken of het tegelwerk.

## Woningborg Garantie

Het kopen van een eigen huis is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een huis koopt, brengen wij nog enige aspecten onder uw aandacht.

De woning wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van Woningborg. Wat Woningborg Garantie voor u betekent wordt omschreven in hoofdstuk 1 van de technische omschrijving. Hendriks Coppelmans is ingeschreven bij Woningborg, die het garantiecertificaat verstrekt. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar digitaal het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024'. Hierin zijn onder meer de garantieregeling, garantienormen, standaard aannemingsovereenkomst, etc. opgenomen. Dit boekje is voor u erg belangrijk. Wij adviseren u dan ook aan om dit zorgvuldig te lezen. Woningborg stuurt u het garantiecertificaat toe nadat de koop- en aannemingsovereenkomst zijn getekend.

## Bouwtijd

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning (de bouwtijd) bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Hoeveel dagen dat zijn, staat aangegeven in de aannemingsovereenkomst en is te rekenen vanaf het tijdstip dat met de ontgravingswerkzaamheden van uw woning begonnen zijn. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, maar ook dagen met slechte weersomstandigheden, zoals bijvoorbeeld regen of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Wij houden u gedurende de bouwperiode op de hoogte van de verstreken werkbare werkdagen via de termijnfacturen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst Art. 11 lid 1.

## Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering en zijn voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI (Centrale Antenne Inrichting) en telefoon. De aansluitkosten voor deze nutsvoorzieningen, met uitzondering van CAI en telefoon, zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

## De aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

**- Koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en aanneemsom. Hendriks Coppelmans Uden B.V. verplicht zich door medeondertekening tot het (laten) bouwen van de woning. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

**- Hypothecaire lening**

Voor de aankoop van een woning is meestal een hypotheek nodig. Wij adviseren u, voordat u tot ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst overgaat, u uitgebreid te laten informeren over de diverse hypotheekvormen en de haalbaarheid van financiering die u wenst.

**- Eigendomsrecht**

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag, is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten, zoals de (bouw-)rente over de vervallen maar niet-betaalde termijnen en de rente over de grond. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken.

**Verzekering**

Tijdens de bouw is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen te zorgen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering).

**Prijswijzigingen**

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

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

**Vrij op naam (v.o.n.)**

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten exclusief koperskeuzes;
- architectenhonorarium;
- constructeurs-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- verkoopkosten;
- leges;
- kosten Woningborg;
- btw (nu 21%, behoudens de PV-installatie (zonnepanelen), deze zijn vrijgesteld van btw. Eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- eenmalige aansluitkosten voor water, elektra, riolering en eventuele inritkosten.

De kosten die te maken hebben met de financiering van uw huis zijn niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- (eventuele) taxatiekosten.

**Betalingsvoorwaarden**

De aanneemsom factureren wij in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw.

De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is samengesteld in overleg met Woningborg.



De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport tegen vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Zodra een bouwtermijn is vervallen wordt u daarvan op de hoogte gesteld. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen. Doorgaans stuurt u deze nota's door aan uw geldverstrekker, zodat deze zorg kan dragen voor de tijdige betaling.

**5% Opleveringsregeling**

Ter zekerheidsstelling van de afhandeling van de tijdens de oplevering mogelijk geconstateerde opleverpunten heeft Hendriks Coppelmans een bankgarantie gesteld bij de notaris. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de regeling "5%-opschortingsrecht" van Woningborg.

**Flora en fauna**

Hendriks Coppelmans vindt het belangrijk dat flora en fauna een plaats krijgt in Ruitererf.

Om deze reden worden er op nader door de aannemer vast te stellen plaatsen nestgelegenheden voor vogels en/of verblijfsplaatsen voor vleermuizen aangebracht. Deze voorzieningen bevinden zich in/op de buitengevels van de woningen en zijn niet op de verkooptekeningen aangegeven.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Inleiding

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Hendriks Coppelmans Uden B.V. is ingeschreven onder nummer 04991 in het register van Woningborg.

Voor deze woning wordt door Hendriks Coppelmans een garantiecertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en bijlage A versie 01-01-2024.

De brochure bij deze Woningborg-regeling dient vóór het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst door of namens Hendriks Coppelmans aan u overhandigd te worden.

## Inhoudsopgave

1. **Voorrang Woningborg bepalingen**
  - 1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 in?
  - 1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid
  - 1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u?
  - 1.4 Wat valt niet onder de Woningborg garantie?
  - 1.5 Voorrang Woningborg bepalingen
2. **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**
3. **Peil van de woning**
4. **Grondwerk**
5. **Rioleringswerken**
6. **Bestratingen**
7. **Terreininventaris**
8. **Funderingen**
9. **Gevels en wanden**
10. **Vloeren**
11. **Daken**
12. **Ventilatievoorzieningen**
13. **Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**
  - 13.1 Kozijnen, metaalwerken en kasten
  - 13.2 Trappen en (af)timmerwerk
  - 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
14. **Plafond-, wand- en vloerafwerkingen**
  - 14.1 Beschrijving plafondafwerking
  - 14.2 Beschrijving wandafwerking
  - 14.3 Beschrijving vloerafwerking
  - 14.4 Beschrijving tegelwerken
  - 14.5 Beschrijving overige voorzieningen
15. **Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**
16. **Beglazing en schilderwerk**
  - 16.1 Beglazing
  - 16.2 Schilderwerk
17. **Behangwerken**
18. **Waterinstallatie**
19. **Sanitair**
20. **Elektrische installaties**
  - 20.1 Elektrische installatie
  - 20.2 Zwakstroominstallatie
  - 20.3 Communicatievoorzieningen
21. **Verwarming / koeling / warmwaterinstallatie**
  - 21.1 Verwarming
  - 21.2 Koeling
  - 21.3 Algemeen
22. **Schoonmaken en oplevering**
  - 22.1 Schoonmaken voor oplevering
  - 22.2 Woningdossier
23. **Enkele aandachtspunten Woningborg**
24. **Ruimte afwerkstaat**
25. **Slotwoord**

## 1. Voorrang Woningborgbepalingen

### 1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

### 1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

### 1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u?

Als u een woning met Woningborg Garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling. De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor. Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

### 1.4 Wat valt niet onder de Woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, een aantal daarvan worden in deze technische omschrijving benoemd.

### 1.5 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverminderd de bepalingen uit de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024 en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het Nederlandse Bouwbesluit hanteert andere ruimtebenamingen dan in de volksmond gebruikelijk zijn. Om de tekeningen, behorende bij deze omschrijving, begrijpelijk te houden hebben wij hierin niet de Bouwbesluit benamingen opgenomen maar de gebruikelijke ruimtebenamingen.

Onderstaand hebben wij de vertaling naar het Bouwbesluit omschreven:

- Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit de woonkamer en de keuken. Deze ruimten worden in het Bouwbesluit aangeduid als verblijfsruimten.
- Het verblijfsgebied op de 1<sup>e</sup> verdieping bestaat uit de slaapkamers 1, 2 en 3. De slaapkamers worden in het Bouwbesluit aangeduid als verblijfsruimten.
- De hal op de begane grond en de overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn verkeersruimten.



- De 2<sup>e</sup> verdieping omvat geen verblijfsgebied en wordt volgens het Bouwbesluit aangeduid als onbenoemde ruimte.

Op de tekening is een deel van de slaapkamers aangeduid als 'krijtstreepoppervlakte'. Deze ruimtes beschikken over minder daglicht (raamopening) als benodigd volgens de eisen uit het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode houdt in dat de oppervlakte van een verblijfsgebied fictief kleiner wordt gemaakt om zo te voldoen aan gestelde eisen in het Bouwbesluit.

### **3. Peil van de woning**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer op de begane grond van de woning; dit peil ligt op een nader te bepalen hoogte boven de kruin van de weg.

De juiste hoogtemaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Maashorst.

Voor het aanbrengen van vloerafwerking op de begane grond, 1<sup>e</sup>- en 2<sup>e</sup> verdieping is rekening gehouden met een afwerkdikte van circa 1 cm. De bovenzijde van de vloer van de garage/berging wordt aangebracht op circa 1 cm. onder peil.

### **4. Grondwerk**

Er worden de nodige ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Ter plaatse van inritten en terrassen wordt geen zandpakket aangebracht.

Niet bebouwde terreingedeelten met uitzondering van de inrit/parkeerplaatsen, worden gespit. Alvorens er wordt gespit, wordt het perceel ontdaan van bouwvuil en puinresten. De bovenzijde van de grond nabij de gevels bevindt zich bij oplevering op circa 10 cm onder peil. Het perceel wordt waar nodig naar de perceelsgrenzen af- of oplopend opgeleverd.

Ter plaatse van de inrit, vanaf de voorgevel van de garage/berging tot aan de voorste perceelsgrens, blijft het perceel onafgewerkt. De inritbreedte loopt vanaf de zijgevel van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens. De hoogte van niet bestrate delen bevindt zich bij oplevering op circa 25 cm onder peil. Eventuele plantstroken naast inritten worden aangevuld tot de hoogte van aangrenzende percelen.

### **5. Rioleringswerken**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn bij de aanneemovereenkomst inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoer van hemelwater vindt plaats door middel van een infiltratiesysteem onder de parkeerplaatsen van de woning met een overstortvoorziening nabij de voorste perceelsgrens. Er wordt een zogenaamde zandvangput geplaatst. U dient er rekening mee te houden dat de overstortvoorziening meermaals per jaar in werking kan treden en het overtollige regenwater op dat moment loost op het openbaar gebied. Wij wijzen u erop dat een infiltratiesysteem buiten de Woningborg-garantie valt als zijnde een voorziening buiten de woning. De grondleiding voor de vuilwaterriolering sluit vanaf de perceelsgrens aan op het leidingstelsel van de gemeente Maashorst.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht door een ontspanningsleiding, die boven het dak uitmondt. Ten behoeve van de terreinontwatering wordt geen drainagesysteem toegepast. Bij de oplevering van de woning wordt een revisietekening van de riolering verstrekt.

### **6. Bestratingen**

Omwillen van het beperken van het binnenlopen van zand in de eerste periode na oplevering, worden ter plaatse van de voordeur een 2-tal betontegels, afmetingen 40x60x5 cm, kleur grijs aangebracht. De bovenzijde van de

betontegels bevindt zich bij oplevering op circa 20 cm. onder peil. Bij bouwnummer 11 worden bij de voorste perceelsgrens twee parkeerplaatsen aangelegd met grasbetontegels. De parkeerplaatsen worden op afschot naar de voorste perceelsgrens gelegd. De parkeerplaatsen dienen door de koper in stand gehouden te worden.

## 7. Terreininventaris

De perceelsgrenzen grenzend aan openbaar gebied worden deels voorzien van een schapenhekwerk met haagbeplanting op het perceel behorende bij de woning. Het schapenhekwerk wordt op 30 cm vanaf de perceelsgrens geplaatst, de haagbeplanting wordt tussen de perceelsgrens en het schapenhekwerk geplaatst. Het schapenhekwerk is 1,0 m resp. 1,75 m hoog.

Het is een verplichting van de koper om:

- De hekwerken op het eigen perceel in stand te houden en aan beide zijden te onderhouden.
- De aangebrachte haagbeplanting op een hoogte van circa 1,0 m resp. 1,75 m hoog in stand te houden en aan beide zijden te onderhouden.

De hoekpunten van het perceel worden ten tijde van de oplevering aangewezen en gemarkeerd met houten paaltjes (perkoenpaaltjes).

Op de kop van het schapenhek naast de inrit bij bouwnummer 01 t/m 04 wordt een houten pilaster geplaatst.

Tegen de voor- en de zijgevel wordt een pergola geplaatst, uitgevoerd in naturel robinia met betonnen voeten.

Op eigen terrein dient de koper twee (2) direct vanaf de openbare weg toegankelijke parkeerplaatsen voor een personenauto ingericht en in stand te houden.

Op beplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Wij wijzen u erop dat beplantingen, hekwerken en pergola's buiten de Woningborg-garantie vallen als zijnde een voorziening buiten de woning.

## 8. Funderingen

Ten behoeve van de funderingen zijn sonderingen gemaakt. Aan de hand van de resultaten van deze sonderingen is voor de woning gekozen voor een funderingssysteem met toepassing van gewapende betonpalen en gewapende betonbalken.

## 9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden, afhankelijk van het bouwnummer, de volgende materialen toegepast:

- *Buitengevels woning, garage/berging:*  
Gevelstenen plint, baksteen waalformaat wild verband, kleur donker.  
Gevelstenen, baksteen waalformaat wild verband, kleur licht genuanceerd volgens nog aan te leveren monsters.  
De buitenwanden van de garage/berging worden regenwerend doch niet waterdicht uitgevoerd.
- *Binnenspouwbladen, dragende binnenwanden begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping en tussenwand tussen de woning en de garage/berging:*  
Kalkzandsteen lijmelementen / blokken.
- *Lichte scheidingswanden:*  
Gasbeton binnenwanden.

De gevels van de woning worden voorzien van spouwisolatie met een totale isolatiewaarde ( $R_c$  waarde) van ten minste 4,7.

De voegen van de buitengevels worden in een nader te bepalen kleur grijs uitgevoerd. In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

In het gevelmetselwerk worden, op nader door de constructeur te bepalen plaatsen, dilataties aangebracht. Dilataties zijn verticale naden in de buitenmuren en hebben als doel het beperken / voorkomen van scheurvorming in muren. De dilataties blijven onafgewerkt zichtbaar.

De buitengevels van de garage/berging worden als halfsteens (enkelsteens) metselwerk uitgevoerd. U dient er rekening mee te houden dat de esthetische kwaliteit van het metselwerk aan de binnenzijde van de garage/berging minder is dan aan de buitenzijde.

In de kalkzandsteenwanden worden, op nader door de constructeur / fabrikant te bepalen plaatsen, dilataties aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet voorzien van zogenaamde stucstopprofielen. Het is mogelijk dat de dilataties ook na het aanbrengen van de wandafwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

## **10. Vloeren**

Aan de hand van de resultaten van de eerder genoemde sonderingen is voor de woning gekozen voor een vrijdragende begane grondvloer.

De begane grondvloer van de woning en de garage/berging wordt uitgevoerd volgens nadere opgave van de constructeur, met een totale isolatiewaarde (Rc waarde) van ten minste 3,7.

De ruimte onder de begane grondvloer is niet bereikbaar.

De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingvloer wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer volgens nadere opgave van de constructeur.

## **11. Daken**

De hellende dakconstructie van de woning wordt uitgevoerd als een elementendakconstructie met toevoeging van de benodigde dragende knieschotten. De dakconstructie heeft een totale isolatiewaarde (Rc waarde) van ten minste 6,3. De binnenzijde van de dakelementen wordt voorzien van witte zichtfolie met bijbehorende hulpprofielen. Op de dakelementen worden betonnen dakpannen aangebracht, kleur volgens monster. De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften uitgevoerd.

Aan de binnenzijde van de dakconstructie worden diverse aftimmeringen aangebracht. Deze aftimmeringen blijven onafgewerkt in het zicht. De ruimte achter de knieschotten wordt geheel niet afgewerkt. Op een deel van het pannendak worden conform de BENG berekening (berekening energiezuinigheid) zonnepanelen (hierna PV-panelen genoemd) aangebracht.

In/op de dakvlakken worden onder andere voorzieningen aangebracht ten behoeve van de mechanische ventilatie en rioolbeluchting.

Het platte dak van de garage/berging wordt uitgevoerd als een houten balklaag met beplating. Het dak van de garage/berging wordt, ter beperking van de kans op condensatie, voorzien van circa 3 cm isolatie en afgedicht met bitumineuze dakbedekking. De montageschroeven van de dakisolatie blijven aan de binnenzijde deels in het zicht. De dakranden van de garage/berging worden afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel.

## **12. Ventilatievoorzieningen**

Voor de ventilatie van de woning wordt er een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht.

Er is gekozen voor een systeem met natuurlijke aanvoer (roosters in de buitenkozijnen) en mechanische afvoer. Het systeem heeft onder andere een ventilatorunit die geplaatst wordt op de 2<sup>e</sup> verdieping. De afvoer van ventilatielucht gebeurt door middel van afzuigventielen die op hoofdlijnen geplaatst worden in het toilet, de badkamer, nabij de keukenopstelling en nabij de wasmachine-opstelling.

Om de ventilatie van de overige ruimten te waarborgen en het doorstromen van de ventilatielucht door de woning mogelijk te maken, worden de binnendeuren hiertoe ruimschoots vrijgehouden van de afgewerkte vloer.

De bediening van de mechanische ventilatie vindt plaats door middel van een gecombineerde CO<sub>2</sub>-ruimteopnemer / meerstandenschakelaar in de woonkamer/keuken aangevuld met een CO<sub>2</sub>-ruimteopnemer in slaapkamer 1, een automatische vochtigheidssensor in de ventilatorunit en een draadloze meerstandenschakelaar die in de badkamer wordt aangebracht.

Ten behoeve van de ventilatie van de garage/berging worden verticale voegen in het metselwerk aangebracht en worden in het dak ventilatievoorzieningen getroffen.

**13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:****13.1 Kozijnen, metaalwerken en kasten**

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout. De voordeur wordt uitgevoerd als een samengestelde houten plaatdeur, model volgens tekening. De achterdeuren van de woning en de garage/berging worden uitgevoerd in hardhout, model volgens tekening.

In de voorgevel van de garage wordt een metalen garagekanteldeur aangebracht.

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen fabrieksmatig afgewerkte kozijnen zonder bovenlicht kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte dichte opdekdeuren, kleur wit. In de deur van de meterkast worden een 2-tal roosters aangebracht.

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform de eisen van het Bouwbesluit. De voor- en achterdeur worden voorzien van een 3-puntssluiting, de achterdeur van de garage/berging wordt voorzien van een enkel dag- en nachtslot. Alle buitendeuren, inclusief de garagekanteldeur, worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning.

Het beslag van de buitendeuren en buitengevelkozijnen wordt uitgevoerd in blank aluminium. In de voordeur wordt een blank aluminium brievenplaat met verhoogde tochtwering opgenomen.

De binnendeuren worden voorzien van blank aluminium deurbeslag. De deuren van de toiletten en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knopschild. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.

Metaalwerken: ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en liggers aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen. Een en ander volgens opgave van de constructeur.

Nabij de voordeur worden een vlaghouder en een buitenlamp op de woning gemonteerd.

De ramen van de slaapkamers op de 1<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van houten sierluiken. De luiken worden afgelakt gemonteerd.

**13.2 Trappen en (af)timmerwerk**

De trap van de begane grond naar de verdieping en de trap van de verdieping naar de zolder worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De traptreden zijn geschikt om nadien te stofferen.

Aan de open zijde van de trapgaten worden houten traphekken geplaatst. Afhankelijk van de positie van de traphekken wordt de vulling van de traphekken uitgevoerd in spijlen of plaatmateriaal. Aan de muurzijde van de trappen worden houten leuningen aangebracht.

In het werk worden de nodige aftimmeringen aangebracht, vloerplinten zijn niet voorzien. In de meterkast worden geen aftimmeringen aangebracht.

**13.3 Goten en hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het onder hoofdstuk 5 omschreven rioleringsstelsel.

De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in zink. De dakgoten worden uitgevoerd als zinken mastgoten. In de hemelwaterafvoeren worden zogenaamde bladscheiders aangebracht.

## **14. Plafond-, wand- en vloerafwerking**

### **14.1 Beschrijving plafondafwerking**

De betonplafonds van de woning op de begane grond en verdieping worden voorzien van structuurspuitverf. De zichtbare naden tussen de vloerelementen worden niet gedicht. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt. De onderzijde van de dakplaten van de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd in de kleur wit.

### **14.2 Beschrijving wandafwerking**

Alle steenachtige wanden van de begane grond, 1<sup>e</sup>- en 2<sup>e</sup> verdieping, met uitzondering van de wanden die met tegelwerk zijn afgewerkt, de wanden achter de keukenopstelling, de wanden van de meterkast, de baksteen wanden van de garage/berging en de wanden achter de knieschotten, worden dun gepleisterd, hierna te noemen "behangklaar". Uitgangspunt bij het behangklaar maken is dat op deze wanden na oplevering circa 5 cm hoge vloerplinten worden aangebracht. Het dichten van gaatjes en het glad schuren van de wanden, benodigd om als ondergrond voor een definitieve wandafwerking te dienen, is niet voorzien. De wanden van de toiletten, voor zover niet voorzien van tegelwerk, worden afgewerkt met structuurspuitverf. De niet betegelde of niet behangbaar afgewerkte wanden van de woning blijven onafgewerkt en ongeprepareerd in het zicht. De buitengevels van de garage/berging, voor zover in de garage/berging in het zicht, worden uitgevoerd in gevelsteen gevoegd.

### **14.3 Beschrijving vloerafwerking**

Alle ruimten, met uitzondering van betegelde ruimten, de ruimte achter de knieschotten van de zolder, en de vloer van de meterkast, worden voorzien van een zogenaamde dekvloer. De bovenzijde van alle dekvloeren, met uitzondering van de garage/berging, bevinden zich op vloerpeil.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

### **14.4 Beschrijving tegelwerken**

#### **Vloertegels**

In de toiletten en de badkamer worden vloertegels, afmeting circa 30x30 cm, recht en symmetrisch aangebracht met doorgaande voegen. De vloertegels worden ingewassen met een grijze voegmortel.

De netto verrekenprijs voor de aankoop van vloertegels bedraagt € 50,00 /m<sup>2</sup> (inclusief btw).

In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels onder afschot naar de doucheput aangebracht.

#### **Wandtegels**

De wanden in de toiletten worden voorzien van wandtegels tot een hoogte van circa 125 cm boven peil.

De wanden in de badkamer worden tot het plafond voorzien van tegelwerk.

De afmeting van de wandtegels is circa 15x30 cm liggend verwerkt. De tegels worden liggend met doorgaande voegen aangebracht en worden ingewassen met grijze of witte voegmortel ter keuze van de koper. Eventuele uitwendige hoeken in wandtegels worden voorzien van een hoekprofiel.

De netto verrekenprijs voor de aankoop van de wandtegels bedraagt € 30,00 /m<sup>2</sup> (inclusief btw).

Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen wandtegels aangebracht.

De voegen van wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

### **14.5 Beschrijving overige voorzieningen**

Onder de raamkozijnen die niet doorlopen tot vloerpeil worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht.

Ter plaatse van de deuren van de toiletten en de badkamer wordt een hardstenen binnendeurdorpel aangebracht.

Aan de buitenzijde worden onder de raamkozijnen die niet doorlopen tot vloerpeil keramische raamdorpels toegepast.

Bij kozijnen die tot vloerpeil doorlopen en bij de voor- en achterdeur worden kunststeen dorpels aangebracht.

De kleuren van dorpels, vensterbanken en raamdorpels worden door de architect bepaald.



## 15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er wordt een keuken geleverd, gemonteerd en aangesloten conform tekening.

Ten behoeve van het plaatsen van een keukenopstelling zijn de volgende aansluitpunten beschikbaar:

- Rioolaansluiting spoelbak, koud- en warmwateraansluiting spoelbak
- Rioolaansluiting vaatwasser, koudwateraansluiting vaatwasser
- Enkele wandcontactdoos perilex 2x230 volt kooktoestel
- Enkele wandcontactdoos koelkast
- Enkele wandcontactdoos wasemkap
- Enkele wandcontactdoos vaatwasser op separate groep
- Enkele wandcontactdoos combimagnetron op separate groep
- Ledige leiding met inbouwdoos en klemdeksel boiler
- 2 stuks dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven het aanrechtblad

## 16. Beglazing en schilderwerk

### 16.1 Beglazing

De isolerende beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas.

In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning wordt geen figuurglas toegepast.

In de achterdeur van de garage/berging wordt enkel blank veiligheidsglas aangebracht.

### 16.2 Schilderwerk

Het buiten- en binnenschilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren wordt, voor zover niet anders omschreven, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde in gelijke kleur dekkend uitgevoerd.

De toe te passen kleuren worden nader door de architect bepaald. Het schilderwerk van buitenkozijnen, ramen en betimmeringen wordt overwegend uitgevoerd in de kleur grijs en groen. Het schilderwerk van binnenbetimmeringen, aftimmerwerk en trappen wordt overwegend uitgevoerd in de kleur wit.

Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen van de woning, worden dekkend geschilderd.

De navolgende onderdelen worden nadrukkelijk niet geschilderd:

- Traptreden van de beide trappen rondom
- Stalen constructieonderdelen
- Houten delen van de kapconstructie van de woning en de dakconstructie van de garage/berging
- Onderzijde van de dakplaten
- Aftimmeringen op de 2<sup>e</sup> verdieping
- Knieschotten op de 2<sup>e</sup> verdieping
- Binnenzijde van de meterkast
- De binnenzijde van de garagekanteldeur

Niet geschilderde, in het zicht blijvende houten onderdelen worden wit gegrond met uitzonderingen van de houten delen van de kapconstructie en garage/berging, de knieschotten en de betimmeringen in de meterkast, deze blijven onbehandeld.

Niet geschilderde delen worden niet geschuurd en/of geplamuurd. Schroef- en/of nietgaten worden niet gedicht.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud verwijzen wij u naar de onderhoud- en garantievoorwaarden voor kozijnen, ramen en deuren die voor de oplevering verstrekt worden.

## 17. Behangwerken

Behangwerken zijn in de woning niet van toepassing.

**18. Waterinstallatie**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van verbruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Hendriks Coppelmans.

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

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de boilerinstallatie die deel uitmaakt van de warmtepomp en is geplaatst op de tweede verdieping. De boiler heeft een netto inhoud van circa 180 liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 286 liter water van 40 °Celsius. De geïnstalleerde warmwatervoorziening is geschikt voor het gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten in afzonderlijke ruimten.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Gootsteen keuken (warm/koud, afgedopt)
- Vaatwasser keuken (koud)
- Spoelreservoir toiletten begane grond en verdieping (koud)
- Fontein toiletten begane grond en verdieping (koud)
- Wastafel badkamer (koud/warm)
- Douche badkamer (koud/warm)
- Wasmachine zolder (koud)
- Vulpunt warmtepomp (koud)

**19. Sanitair**

Het toe te passen keramisch sanitair is van het fabricaat Villeroy & Boch en wordt uitgevoerd in de kleur wit. In de woning wordt het volgende sanitair aangebracht:

***De toiletten begane grond en eerste verdieping:******Closeetcombinatie:***

- Keramisch vrijhangend toilet, montagehoogte 43cm
- Kunststof closetzitting met deksel
- Inbouwspoeler met wit kunststof bedieningsplaat

***Fonteincombinatie:***

- Keramisch fontein
- Grohe verchromde fonteinkraan met verchromde bekiersifon en muurbuis

***De badkamer:******Wastafelcombinatie:***

- Keramische wastafel (60 cm)
- Grohe eenhendel mengkraan met afvoerplug pop-up, verchromde bekiersifon en muurbuis
- Rechthoekige spiegel (80x60 cm)

***Douchecombinatie:***

- Douchegoot met rvs rooster
- Grohe thermostatische douchemengkraan
- Glijstang combinatie 60 cm Grohe New Tempesta met verchromde handdouches
- Douchewand van helder glas met wandsteun

***Overige sanitaire voorzieningen:***

- Verchromde wasmachinekraan
- Verchromde vaatwasserkraan
- Verchromde vulkraan warmtepomp

## 20. Elektrische installaties

### 20.1 Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot telefoon en centrale antenne zijn niet in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de Hendriks Coppelmans.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de vereiste groepen naar de diverse aansluitpunten.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen, de beschikbare aansluitpunten voor de keuken zijn omschreven onder hoofdstuk 15 van deze omschrijving.

Conform voorschrift worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd.

De wandcontactdozen worden aangebracht op een hoogte van circa 30 cm boven vloerpeil. Een uitzondering daarop zijn de wandcontactdozen voor de keukenopstelling, wandcontactdozen geplaatst naast een schakelaar, wandcontactdozen in de badkamer en wandcontactdozen voor apparaten. De wandcontactdozen in de garage/berging worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm boven vloerpeil.

De wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven of getekend, vlak inbouw uitgevoerd, bij dubbele wandcontactdozen worden deze horizontaal geplaatst met een duo-inbouwdoo. In de hal en op de overloop worden combinaties van schakelaars en wandcontactdoo's horizontaal geplaatst met een duo-inbouwdoo. De installatie op de 2<sup>e</sup> verdieping en garage/berging wordt (deels) opbouw uitgevoerd. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur wit.

Op een deel van het hellende dak worden PV-panelen aangebracht. De PV-panelen worden voorzien van een micro-omvormer en aangesloten op de elektrische installatie van de woning. De PV-panelen worden als zogenaamd op-daksysteem uitgevoerd.

Het aantal PV-panelen wordt zo berekend dat de opgewekte energie gelijk is aan de benodigde energie voor verwarmen, koelen en warmwaterbereiding. Dit is meer dan wettelijk vereist. De berekening wordt uitgevoerd met de standaardrekenmethode BENG (berekening energiezuinigheid). Verbruikt u meer dan in de standaardberekening is opgenomen dan voorzien de PV-panelen hier natuurlijk niet in.

Het definitieve aantal van de PV-panelen wordt per woning berekend en is afhankelijk van de oriëntatie van de woning. Aantal en positie kunnen daarom afwijken van de verkooptekeningen.

Nabij de voordeur en nabij de achterdeur wordt een verlichtingsarmatuur aangebracht.

### 20.2 Zwakstroominstallatie

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beltrafo die is geplaatst in de meterkast en een schel die in de hal wordt gemonteerd. De beldrukker bevindt zich nabij de voordeur.

### 20.3 Communicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van een bedrade buis met een inbouwdoo voor Centraal Antenne Inrichting in de woonkamer en slaapkamer 1. De CAI-aansluitingen worden voorzien van Cat 6 bekabeling tot in de meterkast. In de woonkamer wordt een loze leiding met inbouwdoo's en klemdeksel aangebracht tot in de meterkast.

Voor zover bij oplevering beschikbaar, worden de voorzieningen voor telefonie/centrale antenne in de woning binnengebracht tot in de meterkast.

## 21. Verwarming / koeling / warmwaterinstallatie

### 21.1 Verwarming

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de verwarmingsinstallatie zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

Als warmtebron wordt een warmtepomp met verticale bodemwisselaar van voldoende capaciteit geïnstalleerd. De warmtepomp wordt geplaatst op de tweede verdieping, de verticale bodemwisselaar wordt in de achtertuin aangebracht.

Ten behoeve van de ruimteverwarming wordt op de begane grond en de verdieping van de woning vloerverwarming aangebracht. In de garage/berging is geen verwarming voorzien. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator aangebracht. De plaats en afmetingen van de verdeler(s) voor de vloerverwarming zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven en worden tijdens de uitvoeringsfase door de installateur definitief vastgesteld.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een algemene thermostaat die wordt geplaatst in de woonkamer/keuken en afzonderlijke naregeling in de slaapkamers, waardoor deze individueel na te regelen zijn. Zodra de woonkamer/keuken wordt verwarmd, wordt ook de badkamer automatisch meeverwarmd. U dient er rekening mee te houden dat de vloerverwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is in de woonkamer/keuken.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming wordt aangebracht, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en deze ruimten gelijktijdig verwarmd worden.

De navolgende ruimtetemperaturen worden gegarandeerd:

- verblijfsruimten (woonkamer/keuken en slaapkamers) 22 °C
- badruimte (badkamer) 22 °C

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat de verwarmingsinstallatie, in tegenstelling tot een beperkt geïsoleerde woning, minder in bedrijf is. Hierdoor is de kans aanzienlijk dat de omschreven ruimtetemperaturen in de slaapkamer(s) en badkamer slechts gehaald worden indien de warmtepomp, als gevolg van de ingestelde temperatuur in de woonkamer/keuken, meerdere dagen aaneengesloten in bedrijf is.

### 21.2 Koeling

Ter verhoging van het comfort in de woning wordt in de zomerperiode de vloerverwarming ook gebruikt als koeling van de woning. Hiermee is het mogelijk om een aantal graden terug te koelen ten opzichte van de buitentemperatuur. Zodra wordt overgeschakeld op koeling wordt de badkamer niet meegekoeld. Het inschakelen van de koeling in de zomerperiode is noodzakelijk om in de winterperiode de bodemwarmtepomp optimaal te laten functioneren.

### 21.3 Algemeen

Vanuit het oogpunt comfort en energieverbruik is het dringend af te raden nachtverlaging van de temperatuur toe te passen.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is geschikt voor het gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten in afzonderlijke ruimten.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan wordt gemonteerd.

## 22. Schoonmaken en oplevering

### 22.1 Schoonmaken voor oplevering

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden gewassen en ontdaan van stickers opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### 22.2 Woningdossier

Om u goed en volledig te informeren ontvangt u kort voor oplevering van Hendriks Coppelmans digitaal diverse documenten die betrekking hebben op de voor u gerealiseerde woning. Deze documenten bestaan op

hoofdpijnen uit tekeningen, gebruiksaanwijzingen, onderhoudsvoorwaarden en een overzicht van toegepaste materialen en kleuren. Individuele koperskeuzes worden op de verstrekte tekeningen niet altijd weergegeven. Op het moment van oplevering wordt u verzocht te tekenen voor ontvangst van deze gegevens.

## **23. Enkele aandachtspunten Woningborg**

### **23.1 Stelposten / Verrekenprijzen**

De in deze technische omschrijving opgenomen stelposten /verrekenprijzen zijn netto prijzen. Dit wil zeggen dat in de genoemde prijzen geen aannemersprovisie en winst + risico zijn inbegrepen.

### **23.2 Meer- en minderwerk**

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat, als gevolg van meerwerk, de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd hiertoe het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

### **23.3 Oplevering**

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / opname, dienen met betrekking tot de door u signaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

### **23.4 Garantie op technische gebreken na oplevering**

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een nood situatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

### **23.5 Wijzigingen tijdens de bouw**

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en / of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

### **23.6 Werkzaamheden direct na oplevering**

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

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

### **23.7 Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaatkit.



Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken.

Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

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

De vrijhangende toiletten worden tegen het wandtegелwerk afgekit. Het afkitten van de toiletten valt niet binnen de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 inclusief bijlage A versie 01-01-2024. Bovenzijde van keramische wastafels en fonteinen worden niet afgekit.

### 23.8 Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

### 23.9 Beglazing

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

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

### 23.10 Schilderwerk

Onder andere uw buitenkozijnen en deuren worden tijdens de bouw geschilderd. De aannemer zal u tijdens de oplevering de onderhoudsvoorwaarden ter beschikking stellen.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn van Woningborg.

### 23.11 Onderhoud algemeen

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

**24. Ruimte afwerkstaat****Hal**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

**Toilet**

Vloer : Vloertegels  
Wanden : Wandtegels tot ca. 125 cm + vloerpeil  
Boven tegelwerk structuurspuitverf  
Plafond : Structuurspuitverf

**Woonkamer / Keuken**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

**Badkamer**

Vloer : Vloertegels  
Wanden : Wandtegels tot plafond  
Plafond : Structuurspuitverf

**Slaapkamers**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

**Overloop**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar  
Plafond : Structuurspuitverf

**Zolder**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Behangklaar/knieschotten  
Plafond : Onbehandeld wit

**Garage/berging**

Vloer : Dekvloer  
Wanden : Schoon metselwerk (deels)  
Behangklaar (deels)  
Plafond : Houten balklaag met beplating

## 25. Slotwoord

De verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, zijn met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze brochure echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat Hendriks Coppelmans streeft naar optimalisering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt Hendriks Coppelmans zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal Hendriks Coppelmans dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen is ontworpen door de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering, materialisatie en kleurstelling van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelterreinen, groenvoorzieningen, trafo's, openbare verlichting e.d. kunnen zich voordoen. Aan wijzigingen in deze kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de actuele, alsmede toekomstige planologische situatie rond het project, kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustraties van de woningen en de daaromheen weergegeven openbare ruimte zijn een door de illustrator vormgegeven suggestieve weergave. Aan deze illustraties kunnen geen rechten worden ontleend. Illustraties weergegeven in verkoopdocumenten maken geen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Maten op tekeningen en in omschrijvingen zijn uitgedrukt in centimeters of millimeters. De aangegeven zijn bruto maten. U dient er rekening mee te houden dat, na het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen (tegels, stukadoorswerk etc.), de netto maten bij de oplevering een aantal centimeters van de genoemde bruto maten kan afwijken.

De nummers bij de woningen zijn 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. Uw huisnummer wordt tijdig voor de oplevering aan u bekendgemaakt.

[illegible]