



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

13 Juni 2024

WBC
BOUWGROEP

Nooitgedacht te Zeist
Plandeel A | 17 woningen





VERKOOP

Smink Vastgoed B.V.

Adres:

Galvanistraat 31

3861 NJ Nijkerk

Telefoon: 033-2458486

Oville B.V.

Adres:

Gentiaanlaan 1

3768 BL Soest

NOTARIS

Van Rhijn notarissen

Adres:

2^e Dorpstraat 58

3701 AB Zeist

Telefoon: 030-6920866

PLANTONWIKKELING

Smink Vastgoed B.V.

Adres:

Galvanistraat 31

3861 NJ Nijkerk

Telefoon: 033-2458486

Oville B.V.

Adres:

Gentiaanlaan 1

3768 BL Soest

AANNEMER

WBC Bouw B.V.

Bezoekadres:

Snelliusstraat 10

7102 ED Winterswijk

Telefoon: 0543 – 55 10 10

Postadres:

Postbus 278

7100 AG Winterswijk

ARCHITECT

Jevanhet Architectuur

Bezoekadres:

Heuveloord 25d

3523 CK Utrecht

Telefoon: +31 6 1697 0097

info@jevanhet-architectuur.nl

KOPERSBEGELEIDING

Maris Kopersbegeleiding B.V.

Bezoekadres:

Grotestraat 11

7475 AZ Markelo

Telefoon: 085 - 401 4485

m.luttikhedde@wbc.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE	6
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	11
3. VERBLIJFSGEBIEDEN	11
4. PEIL VAN DE WONING	12
5. GRONDWERK.....	12
6. RIOLERINGSWERKEN	12
7. BESTRATINGEN	12
8. TERREIN	13
9. FUNDERINGEN.....	13
10. GEVELS, CASCO EN BINNENWANDEN	13
11. VLOEREN.....	14
12. DAKEN.....	14
13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN	14
13.2 Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving.....	14
13.2 Trappen, hekwerken en aftimmerwerk	15
13.3 Goten en hemelwaterafvoeren.....	15
14. VLOEREN, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	15
14.1 Vloeren	15
14.2 Wanden (indien niet betegeld)	15
14.3 Plafonds.....	15
14.4 Tegelwerken	15
14.5 Overige voorzieningen	16
15. BEGLAZING EN SCHILDERWERK.....	16
15.1 Beglazing.....	16
15.2 Buitenschilderwerk.....	16
15.3 Binnenschilderwerk.....	16
16. BINNENINRICHTING.....	16
17. WATERAANSLUITPUNTEN	17
18. SANITAIR.....	17
19. WATERINSTALLATIE.....	17
20. VERWARMING	18
21. VENTILATIE	19
22. ELEKTRONISCHE INSTALLATIE	19
23. PV-INSTALLATIE	20

24. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT	21
25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	22
26. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW	22
27. WAARMERKINGEN	22

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

Aankoop met Woningborg garantie

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na zorgvuldige afweging genomen wordt. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle hierop is in goede handen, want tegelijk met uw woning koopt u een garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden: de **Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024**.

Als u een woning met **Woningborg** garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het garantiecertificaat, verplicht WBC Bouw B.V. zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- De tekst van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomsten zijn overeenkomstig het ministerieel voorgeschreven model. U heeft dus altijd een veilig contract;
- Het certificaat waarborgt dat u nooit met een half afgebouwde woning zit, wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning dan door een ander afgebouwd, terwijl de schade (tot een bepaald maximum) door deze stichting wordt vergoed.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- De grond- en bouwkosten;
- Honorarium notaris (leveringsakte);
- Ontwerpkosten;
- Kadastrale registratie;
- Makelaarscourtage / verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges;
- Kosten van aanleg van de aansluitingen van de openbare infrastructuur op de woning voor elektra-, glasvezel tot in de meterkast;
- Kosten voor aanleg van de aansluitingen van de openbare infrastructuur op de woning voor water en riool;
- Kosten Woningborg;
- De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting (BTW) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Met uitzondering van de als optie in de aanneemsom opgenomen PV-installatie. Hierover is omzetbelasting berekend tegen een percentage van 0% conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning. Dit zijn onder andere:

- De kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- De notariskosten voor het opstellen van de hypotheekakte;
- Het eventuele renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum;
- De rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- Gemeentelijke heffingen;
- Aansluitingen glasvezel (abonnementskosten);

- Verbruikskosten en levering van elektra en water vanaf de dag van oplevering.

De met u in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Stijgingen van loonkosten en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer.

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen u en opdrachtnemer vastgelegd. De koopovereenkomst (voor de grond) wordt gesloten met Smink Vastgoed B.V.

De aannemingsovereenkomst wordt gesloten met WBC Bouw B.V. Bij definitieve koop krijgt u vooraf alle ingevulde contractstukken ter ondertekening toegestuurd. Nadat de door u ondertekende overeenkomsten aan ons zijn geretourneerd en geaccordeerd, ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomsten ook door Smink Vastgoed B.V. en WBC Bouw B.V. mede zijn ondertekend. De originele akten worden naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenoemde akte van levering, te passeren bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men ervan uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de leveringsdatum wordt vrijwel altijd ook de hypotheekakte met betrekking tot uw geldlening getekend, dat kunt u afstemmen met uw geldverstrekker en de notaris.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van deze aanneemsom vervallen naar voortgang van de bouw. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u te wachten op de desbetreffende nota's.

Zodra uw hypotheekakte bij de notaris is gepasseerd, zal uw geldverstrekker van u verlangen dat tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter hiervan kan door de bank een rentebedrag worden afgetrokken dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan.

Energieprestatie en zomercomfort

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TO juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 plaatsvindt, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

- BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.
- BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eis, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.
- BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

De door u gekochte woning voldoet aan de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit. Wanneer u ruwbouwopties toevoegt aan uw woning, worden er extra voorzieningen getroffen om te kunnen voldoen aan de regelgeving conform het bouwbesluit. Ruwbouwopties hebben namelijk invloed op de energieprestatie van de woning.

Energielabel

De verkopende partij is wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij de oplevering van uw woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. WBC Bouw B.V. maakt, voordat de bouw van uw woning kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de woning, zoals deze in basis wordt aangeboden.

Kopers meer- en minderwerk

Het is ook mogelijk wijzigingen aan te brengen in de door u gekochte woning. Dit worden kopersopties genoemd en hierin wordt onderscheid gemaakt tussen ruwbouw- en afbouwopties.

De ruwbouwopties zijn wijzigingen met een grotere invloed op het bouwtraject, denk aan bijvoorbeeld een uitbouw, indelingsoptie, dakkapel en de aansluitpunten voor een keukenindeling. De door u gekozen ruwbouwopties worden in de aannemingsovereenkomst vastgelegd en via de bouwtermijnen met u verrekend.

De aanvullende ruwbouw- en/of afbouwopties worden middels een lijst door WBC Bouw B.V. aan u kenbaar gemaakt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan extra wandcontactdozen of wijzigingen van binnendeuren. Onze kopersbegeleider zal u in dit traject begeleiden. De afbouwopties worden door middel van meer- en minderwerktermijnen met u verrekend.

Nadat u de woning hebt gekocht en voorafgaand aan de start van het werk wordt u uitgenodigd door de kopersbegeleider van WBC Bouw B.V.: Mariska Luttikhedde. De communicatie verloopt via uw persoonlijke woningdossier: volgjewoning.nl

Mariska of de backoffice is op werkdagen (ma t/m vr) bereikbaar op:

- Telefoonnummer: 085 – 4014485
- Via volgjewoning.nl

Mariska zal u begeleiden en adviseren bij:

- Het maken van de keuzes met betrekking tot wijzigingen op basis van de koperskeuzelijst.
- De werkwijze van het vastleggen van uw eigen persoonlijke kopersdossier op volgjewoning.nl

Locatie

Mariska Luttikhedde zal u uitnodigen voor een persoonlijk gesprek. Deze vindt plaats bij haar in de showroom.

Maris Kopersbegeleiding

Grotestraat 11
7475 AZ te Markelo

Volgjewoning.nl

Nadat u uw woning hebt gekocht, ontvangt u via uw kopersbegeleider een inlogcode voor uw eigen persoonlijke woningdossier op volgjewoning.nl. In dit digitale dossier worden alle meer- en minderwerkoffertes opgenomen, alsmede nieuwsberichten, foto's en andere van belang zijnde zaken. In volgjewoning.nl kunt u keuzes maken, digitaal ondertekenen en communiceren met uw kopersbegeleider.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen van de tussen u en ons gesloten overeenkomsten.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende de bouwuitvoering worden er circa twee kopers kijkmiddagen georganiseerd, zodat u onder begeleiding van de kopersbegeleider de bouwplaats en indien mogelijk uw woning in aanbouw kunt betreden.

Oplevering

Na verkoop en vóór start bouw wordt voor het eerst een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning mogelijkereeds gereed is. WBC Bouw B.V. moet daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door onder meer het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Minimaal twee weken van tevoren, krijgt u schriftelijk een uitnodiging voor de oplevering van de woning met de definitieve datum en het tijdstip. Bij de oplevering gaat u, tezamen met een vertegenwoordiger van WBC Bouw B.V., uw nieuwe woning inspecteren, waarbij eventueel geconstateerde onvolkomenheden worden genoteerd op het proces verbaal van oplevering. Als u aan alle financiële verplichten heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u, na het ondertekenen van het proces verbaal van oplevering, de sleutels van uw woning (juridische oplevering). Nadien zullen de eventueel geconstateerde onvolkomenheden, die zijn genoteerd op het proces verbaal door WBC Bouw B.V. worden hersteld.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van de brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning uiteraard zelf verzekeren.

Onderhoudstermijn

Binnen de onderhoudstermijn van 3 maanden gaat WBC Bouw B.V. de eventuele onvolkomenheden, geconstateerd bij de oplevering, oplossen. Daarnaast kunt u in deze periode nog onvolkomenheden melden die later zijn ontstaan of bij oplevering niet hadden kunnen worden opgemerkt. Dit geldt niet voor beschadigingen, schade of gebreken door eigen gebruik, esthetische klachten, krimp-scheuren e.d.

Doordat er in een nieuwbouwwoning veel vocht aanwezig is, kan enige scheurvorming in de afwerking niet worden voorkomen. Daarnaast kunnen met name de deuren door vocht iets kromtrekken en lastig sluiten. Wij adviseren indien mogelijk te wachten tot het einde van de onderhoudstermijn zodat er een meer evenwichtig vochtgehalte in de woning is. Als de deuren dan nog niet goed sluiten, zullen wij dit stellen. Een overzicht van de garantietermijnen en uitsluitingen vindt u terug in de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De (oplever)punten worden zo spoedig mogelijk hersteld. Het kan echter voorkomen dat een onderdeel opnieuw besteld moet worden en dat vervolgens een bepaalde levertijd met zich meebrengt. Dit zullen wij dan aan u kenbaar maken.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens die ten tijde van publicatie van deze omschrijving beschikbaar zijn. Wijzigingen voortvloeiende uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn echter niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt.

De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de aangegeven informatie vermeld op de verkoopdocumentatie. WBC Bouw B.V. is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minder kosten. Op de werkzaamheden zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Het bouwbesluit met de NEN-normen, zoals deze door het bevoegd gezag worden gehanteerd;
- De geldende voorschriften van de betrokken nutsbedrijven;
- Algemene voorwaarden behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, zoals deze worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving en kwaliteitsomschrijving onverenigbaar mocht blijken, ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

De in de technische omschrijving omschreven onderdelen kunnen per bouwnummer afwijken. Voor uw bouwnummer zijn dan ook alleen de expliciet genoemde onderdelen van toepassing die zijn aangegeven in de technische omschrijving.

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen.

3. VERBLIJFSGEBIEDEN

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. Onderstaand overzicht geeft een 'vertaling' van de gebruikelijk gehanteerde begrippen naar de benaming in het Bouwbesluit.

Gangbare begrippen

Woonkamer, keuken
Slaapkamers
Badkamer
Toilet
Hal, entree, overloop, trappenhuis
Techniek
(Buiten)berging
Balkon, terras, loggia
Zolder

Benaming in het Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Badruimte
Toiletruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Bergruimte
Buitenruimte
Overige gebruiksfunctie

4. PEIL VAN DE WONING

Het peil (P=0) waar vanuit alle hoogtes en dieptes worden gemeten, komt overeen met bovenkant dekvloer van de begane grondvloer direct achter de voordeur. De juiste maat wordt bepaald in overleg met het bevoegd gezag (de gemeente).

5. GRONDWERK

Bodemsanering:

De woningen worden gerealiseerd op een te saneren terrein.

Bij uitgevoerde milieuonderzoeken is vast komen te staan dat de grond en het grondwater deels verontreinigd zijn. Voor de realisering van het bouwplan wordt er een milieusanering uitgevoerd. Bij de sanering wordt er een 'leeflaag' aangebracht van één (1) meter grond, waarmee het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik. Door deze manier van saneren ontstaat er een gebruiksbeperking op het perceel welke ook middels een aantekening in het kadaster wordt geregistreerd.

Het is dan ook ten strengste verboden om meer dan 1 meter diep te graven. Wilt u dit toch dan zijn er aanvullende maatregelen nodig, waarvoor u een professionele partij kunt inhuren die een aanvullende sanering mag uitvoeren.

De eigenaren zijn, nadat de door de overheid geaccordeerde sanering is uitgevoerd en goedgekeurd, geheel aansprakelijk voor bodem, grondwater en andere milieuverontreiniging ter plaatse en zullen terzake de verkoper van iedere aansprakelijkheid vrijwaren en daarvan ontslaan.

Ten behoeve van de fundering en de riolering worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

6. RIOLERINGSWERKEN

De riolering van de woningen wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast conform gemeentelijke bepalingen. Het rioleringssysteem wordt belucht. Hemelwater afwatering wordt aangesloten op infiltratiekratten welke worden geplaatst onder de parkeerplaatsen.

7. BESTRATINGEN

De bestrating wordt aangelegd/geregeld door de ontwikkelaar en valt buiten de werkzaamheden van de aannemer.

Conform verkooptekening:

- Parkeervlakken: grasbetonblokken, kleur grijs;
- Rijbanen: betonstraatstenen, kei formaat, kleur rood/bruin;
- Toegangspaden, trottoirs, eigen terrein en buitenberging: betontegels 30x30cm, kleur grijs;

8. TERREIN

De terreinverhardingen en beplanting worden aangelegd/geregeld door de ontwikkelaar en valt buiten de werkzaamheden van de aannemer.

De hoekpunten, gelegen aan een perceel niet grenzend aan de openbare ruimte, worden door middel van piketten aangegeven.

De buitenberging wordt aangebracht op fundatieblokken. De berging is vrijstaand of geschakeld. De berging wordt niet geïsoleerd. De wanden zijn opgebouwd in een houten stijl- en regelwerk die aan de buitenzijde is voorzien van horizontale houten rabat delen.

De berging heeft een glasdeur die voorzien is van gelaagd VH glas. Het dak van de berging wordt uitgevoerd als een plat dak met een 1 laagse dakbedekking en de dakranden worden afgewerkt met een aluminium afdekkap / trim. De bergingen hebben een PVC hemelwaterafvoer aangesloten op de infiltratiekranten. Ook worden de bergingen voorzien van een lichtpunt met een schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

Beplanting conform verkooptekening.

9. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt voor de woningen het navolgende funderingssysteem toegepast:

- Strokenfunderatie in combinatie met een funderingsbalk uitgevoerd in gewapend beton.
- Afmetingen, hoeveelheid wapening, aanlegdiepte en draagvermogen volgens opgave constructeur.

10. GEVELS, CASCO EN BINNENWANDEN

De gemetselde gevels bestaan uit gebakken gevelstenen. De gevels worden uitgevoerd in wildverband metselwerk met een doorgestreeken voeg, iets terugliggend. Waar nodig worden boven de gevelopeningen stalen en/of betonnen lateien toegepast. Waar aangegeven op tekening worden aan de buitenzijde onder de gevelkozijnen waterslagen toegepast.

In het metselwerk worden, wanneer dit aangegeven is op tekening, diverse verfraaiingen opgenomen. Dit kunnen onder andere zijn:

- Verticaal metselwerk ter hoogte van verdiepingsvloeren of boven gevelopeningen;
- Gevel- / spekbanden

De benodigde dilataties worden opgenomen in de constructie en het gevelmetselwerk, conform advies van de constructeur en de baksteenleverancier.

Voor de diverse (constructie) onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| ▪ Buitengevels: | Gebakken gevelstenen |
| ▪ Binnenspouwbladen: | Kalkzandsteen |
| ▪ Dragende binnenmuren: | Kalkzandsteen |
| ▪ Lichte scheidingswanden: | Gasbetonelementen |

Buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur constructie ($R_c \geq 4,70\text{m}^2 \text{ K/W}$).

11. VLOEREN

De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 3,7m^2$ K/W) wordt uitgevoerd als een betonnen vloer, e.e.a. volgens opgave constructeur. Er bevindt zich een geventileerde kruipruimte onder de begane grondvloer.

De eerste en tweede verdiepingvloer (inwendige scheidingsconstructie) worden uitgevoerd als een betonnen vloer, e.e.a. volgens opgave constructeur.

12. DAKEN

De hellende kapconstructie is samengesteld uit een geprefabriceerde scharnierkap. De dikte van de scharnierkap is afhankelijk van de berekening van de constructeur. Daarnaast worden de benodigde folies en isolatie opgenomen in de kapconstructie (totale dakconstructie, $R_c \geq 6,30m^2$ K/W).

De knieschotten worden dragend uitgevoerd en mogen derhalve niet verwijderd worden. Wel is deze ruimte beperkt bereikbaar voor de installaties middelen een afschroefbaar paneel.

De onderzijde van de hellende dakelementen bestaan uit een onafgewerkte spaanplaat (bruin of groen). De elementnaden en aansluitingen op de kalkzandsteenwanden worden afgewerkt met houten aftimmerlatten. Schroef- en spijkergaten blijven zichtbaar.

De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken.

De platdakconstructie van de erker wordt uitgevoerd cf. opgave constructeur en is voorzien van de nodige folies en isolatie (totale dakconstructie, $R_c \geq 6,30m^2$ K/W) en wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN

13.2 Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving

- Buitenkozijnen en ramen : vervaardigd in kunststof, kleur cf. kleur- en materiaalstaat;
- Voordeur : vervaardigd in kunststof, kleur cf. kleur- en materiaalstaat, voorzien van glas, model volgens tekening (kan iets afwijken);
- Buitendeuren : vervaardigd in kunststof, kleur cf. kleur- en materiaalstaat, voorzien van glas, model volgens tekening (kan iets afwijken);
- Binnenkozijnen : vervaardigd in plaatstaal, kleur cf. kleur- en materiaalstaat, uitvoering zonder bovenlicht;
- Binnendeuren : opdek binnendeuren, kleur cf. kleur- en materiaalstaat;
- Hang- en sluitwerk (buiten) : de gevelkozijnen voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2 en zijn voorzien van systeem gebonden beslag;
- Hang- en sluitwerk (binnen) : de binnendeuren worden voorzien van beslag met schild. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij-bezet slot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot;
- Beglazing : er wordt dubbele beglazing toegepast in de gevelkozijnen;
- Ventilatioeroosters : de gevelkozijnen worden voorzien van ventilatioeroosters.

13.2 Trappen, hekwerken en aftimmerwerk

De trappen naar de 1^e verdieping worden uitgevoerd als dichte vurenhouten trappen met stootborden. De trappen naar de 2^e verdieping worden uitgevoerd als open vurenhouten trappen of als vlizotrap. De muurleuningen zijn van hout en worden rond uitgevoerd. Langs de trapgaten wordt, waar nodig, een houten spijlenhekwerk of dicht paneelwerk aangebracht.

Materiaalomschrijving van het aftimmerwerk:

- De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met een aftimmerlat;
- De knieschotten worden afgewerkt met een fabrieksmatig afgewerkte spaanplaat, conform de afwerking van de binnenzijde van het dak;
- Geen stofdorpels bij de binnendeurkozijnen m.u.v. de toiletruimte en de badruimte. Deze worden voorzien van kunststenen dorpel;
- De standleiding van de riolering wordt in een bouwkundige schacht geplaatst;
- De meterkast wordt voorzien van de benodigde betimmering;
- De ventilatiekanalen en ontluchting van de riolering op de zolder worden NIET afgetimmerd;
- Er worden door de hele woning GEEN vloerplinten aangebracht.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken worden voorzien van getimmerde dakgoten. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, voorzien van bladvangsers, en worden afgevoerd volgens de geldende richtlijnen van de gemeente.

14. VLOEREN, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

14.1 Vloeren

De gehele woning wordt voorzien van een dekvloer met een dikte van ca. 70mm, met uitzondering van de vloergedeelten achter het knieschot op de zolder en in de meterkast.

Ter plaatse van het kruipluik komt een geïsoleerd vloerluik voorzien van een stalen omranding.

14.2 Wanden (indien niet betegeld)

De wanden worden behangklaar, groep 3, opgeleverd. U dient er rekening mee te houden dat alvorens er behangen kan worden, voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht. Het betreft hier het verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaten en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden.

14.3 Plafonds

De plafonds worden afgewerkt met structuurpleister (m.u.v. de meterkast, trapkast en technische ruimte). De v-naden tussen de vloerplaten worden niet dichtgezet en blijven dus zichtbaar.

Op de zolderverdieping blijven de plaatnaden, schroef- en spijkergaten zichtbaar.

14.4 Tegelwerken

Vloer- en wandtegelwerken:

De badkamer en/of toilet worden voorzien van vloer- en wandtegels. In de badkamer wordt het wandtegelwerk plafondhoog aangebracht, in het toilet tot een hoogte van ca. 1,20m1 + vloer.

In de keuken is geen tegelwerk opgenomen.

Alle uitwendige hoeken worden met een PVC hoekprofiel afgewerkt.

Voor de aankoop van wandtegels is een stelpost opgenomen van €18,15/m² incl. BTW. Voor de verwerking is het uitgangspunt een afmeting van 25x45cm, staand verwerkt.

Voor de aankoop van vloertegels is een stelpost opgenomen van €24,20/m² incl. BTW. Voor de verwerking is het uitgangspunt een afmeting van 45x45cm.

De tegels kunnen uitgezocht worden bij een nog nader te bepalen projectleverancier.

Bij afwijkende afmetingen t.o.v. hierboven omschreven, zal er een verrekening plaatsvinden op de verwerking.

De wandtegels worden standaard niet strokend met de vloertegels aangebracht.

Onder de binnendeuren van de toiletruimte en bad-/doucheruimte worden hardstenen of kunststenen dorpels aangebracht.

14.5 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen met borstweringen worden aan de binnenzijde composietstenen vensterbanken aangebracht, uitgezonderd het raamkozijn in de badkamer, daar loopt het tegelwerk door tot het kozijn. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

15. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

15.1 Beglazing

Ramen en deuren die zich in de gevel van de woning bevinden, worden voorzien van geïsoleerde beglazing (dubbele), voor zover niet anders omschreven.

15.2 Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend systeem. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

15.3 Binnenschilderwerk

Het houten timmerwerk, zoals leuningen, betimmeringen, trappen e.d. worden dekkend geschilderd, met uitzondering van fabrieksmatig afgewerkte onderdelen.

De volgende bouwonderdelen zijn als fabrieksmatig afgewerkt:

- De binnendeuren en -kozijnen;

Alle in het zicht komende ventilatiekanalen, water- en kunststof leidingen worden niet geschilderd.

Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

16. BINNENINRICHTING

De keuken is voor rekening van de koper en zal na oplevering geplaatst moeten worden.

Het (eventueel) op de tekening aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, keukens enz. behoren niet tot de levering van de opdrachtgever.

17. WATERAANSLUITPUNTEN

De volgende tappunten worden aangesloten:

Warm water

- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- Een douchemengkraan in de badkamer;
- Afgedopt tappunt voor een keukenmengkraan in de keuken.

Koud water

- Het fonteintje in de toiletruimte op de begane grond;
- Het reservoir van het toilet op de begane grond;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De tapwaterkraan met ontluchter t.b.v. wasmachine;
- Afgedopt tappunt voor een keukenmengkraan, gecombineerd met de vaatwasser;
- Vul punt t.p.v. de boiler van de warmtepomp.

18. SANITAIR

Voor het leveren en monteren van het sanitair van het toilet en badkamer is een stelpost opgenomen van €6.050,- incl. BTW. Het sanitair kan uitgezocht worden bij een nog nader te bepalen projectleverancier.

Casco keuze

Het is mogelijk om uw badkamer en toiletruimte casco op te laten leveren. In dat geval wordt er geen tegelwerk en sanitair aangebracht in de badkamer en toiletruimte. Het leidingwerk wordt op de standaard posities conform verkooptekening afgedopt aangebracht, dan wel op vloerniveau. Het is mogelijk dat standleidingen en waterleidingen onafgewerkt zijn en zichtbaar worden. De vloerverwarming wordt met uitzondering van de douchehoek aangebracht, zodat u de mogelijkheid hebt hier zelf afschot en een afvoer naar keuze aan te brengen.

Indien u ervoor kiest om uw badkamer en toilet casco op te laten leveren, vervalt op deze onderdelen de garantie. Hiervoor is dan een gelimiteerde Garantierегeling van Woningborg van toepassing. Dit houdt tevens in dat u zelf verantwoordelijk bent om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.

19. WATERINSTALLATIE

De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het water leverende bedrijf. Het in de voorgaande hoofdstukken benoemde sanitair en kranen worden aangesloten op de koudwater leidingen.

Voor het warmtapwater is bij de warmtepomp een voorraadvat van 200 liter opgesteld. Met dit voorraadvat van 200 liter voldoet uw woning ruimschoots aan de eisen die gesteld worden voor het tapcomfort voor een badkamer met een douche in een woning met 2-3 (slaap) kamers.

20. VERWARMING

Voor het verwarmen van de woning wordt een lucht / water warmtepomp toegepast. De warmtepomp is van voldoende vermogen om de woning te verwarmen. De buiten-unit wordt geplaatst op het dak of achterin de tuin. De binnen-unit wordt geplaatst op de zolder. Elke verblijfsruimte wordt voorzien van een thermostaat zodat in iedere ruimte de temperatuur apart geregeld kan worden. De woning wordt voorzien van vloerverwarming. Om de temperatuur in de badkamer te waarborgen moet er een elektrische designradiator worden geplaatst.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51 welke op dit werk van toepassing is en conform de Garantienormen van de Woningborg. Onderstaande temperaturen gelden tijdens verwamingsbedrijf bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius:

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamer	22°C
Badkamer	22°C
Toilet	18°C
Hal / entree / overloop	18°C
Zolder (in open verbinding overloop)	18°C

Bovenstaande temperaturen zijn conform de Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024 inclusief Garantiesupplement en gelden voor ruimten waar een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd. Iedere verdieping wordt voorzien van een vloerverwarmingsverdeler. De posities van de verdelers zijn onder voorbehoud vanwege technische haalbaarheid en het voldoen aan de wet- en regelgeving.

Om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen dient men rekening te houden met de Rc-waarde van de door u te plaatsen vloerafwerking. Deze mag maximaal 0,08m² K/W zijn. Dit dient u goed met uw leverancier van de vloerafwerking te bespreken. Echter is ons advies om bij het uitzoeken van de vloerafwerking een warmte weerstand van 0,02m² K/W te hanteren. Dit staat los van het feit of de vloerafwerking geschikt moet zijn voor vloerverwarming.

In verband met de toepassing van vloerverwarming en eventuele overige leidingen in de dekvloer, is het niet toegestaan te schroeven of te spijkeren in de dekvloer.

21. VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een mechanische ventilatie-unit met CO₂-meter op de begane grond en in de hoofslaapkamer. De ventilatie-unit wordt geplaatst op de zolder en zal afzuigen in de volgende ruimtes:

- Toilet
- Keuken
- Badkamer

Het ventilatiesysteem kan handmatig bediend worden door middel van een standen schakelaar die in de badkamer geplaatst wordt.

De aangegeven plaatsen van ventielen op verkooptekening zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken van hetgeen dat op tekening staat. Aan deze posities op tekening kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

De gevelkozijnen zullen voor toevoer van verse lucht worden voorzien van ventilatieroosters. De aantallen en posities zijn nog nader te bepalen.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof of verzinkt plaatstaal. De kanalen zijn grotendeels in de vloeren en leidingkokers weggewerkt. In de technische ruimte / berging zijn de kanalen niet weggewerkt.

Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren moet er voldoende ruimte vrij blijven onder de deur. Er zal rekening worden gehouden met circa 25mm spleet onder de deur waardoor er circa 10mm vloerafwerking kan worden geplaatst.

De afzuigkap is voor rekening van de verkrijger, op te nemen in het keukenplan. Er dient een recirculatiekap te worden geplaatst. Bij plaatsing na oplevering kan dit de werking van de mechanische ventilatie ontregelen en kan het eventueel noodzakelijk zijn om na het plaatsen van de afzuigkap de mechanische ventilatie opnieuw te laten inregelen.

22. ELEKTRONISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. De installatie wordt aangelegd conform de NEN1010 en de voorschriften van de netwerkbeheerder.

De installatie is afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal met uitzondering van de schakelaar en dubbele wandcontactdoos in de buitenberging. Deze worden als opbouw uitgevoerd.

Schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d.:

Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven:

- | | | |
|---|------|------------|
| ▪ Wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek | 300 | mm. +vloer |
| ▪ Wandcontactdozen in de werk-/slaapkamers | 300 | mm. +vloer |
| ▪ Wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal) | 1050 | mm. +vloer |
| ▪ Data en telefoon | 300 | mm. +vloer |
| ▪ Dozen voor schakelaars | 1050 | mm. +vloer |
| ▪ Wandcontactdozen in de keuken | 1250 | mm. +vloer |
| ▪ Wandcontactdoos voor de afzuigkap | 2150 | mm. +vloer |

- Wandcontactdoos voor wasdroger en wasmachine 1250 mm. +vloer
- Aansluitingen in de badkamer(s) conform eisen

De plaats van de lichtaansluitingen, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke van de elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen zijn weergegeven op de verkooptekening, verplaatsen is mogelijk tegen meerprijs conform de optielijst. De aangegeven locaties van lichtpunten op tekening zijn indicatief. De plaats van de lichtpunten kan afwijken in verband met de positie van de kanalen en/of wapening in de vloer.

Schakelmateriaal en overige afdekplaten voor wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur wit, conform monster aannemer. Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een horizontaal afdekraam.

Bij de voor- en achterdeur van de woning wordt een aansluitpunt voor verlichting aangebracht welke bedienbaar is vanuit de woning. Hier kan eventueel later een armatuur geplaatst worden.

Rookmelders

De woning wordt standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet. Ter plaatse van de begane grond is de rookmelder in de hal/entree gesitueerd. Ter plaatse van de 1^e verdieping komt de rookmelder op de overloop en tevens wordt de zolder van een rookmelder voorzien.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor de aansluitmogelijkheid van data aansluitingen worden er loze leidingen met controle draad aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel. Het aanvragen van de media-aansluitingen is geen onderdeel van de aanneemovereenkomst en dienen door koper zelf aangevraagd te worden.

Belinstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een drukker, beltrafo en een bel.

23. PV-INSTALLATIE

De woningen (m.u.v. type A4, A5, A6 & A7) worden voorzien van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. De posities staan ter indicatie aangegeven op de verkooptekeningen. Het definitieve aantal PV-panelen en de locatie hiervan wordt nader bepaald aan de hand van de BENG-berekening.

24. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

BUITENKANT WONING

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevel	Metselwerk	Rood / oranje
Voegwerk	Mortel	Nagenoeg gelijk aan kleur steen
Gevelbanden	Beton	lichtgrijs
Raamdorpels	Beton	lichtgrijs
Geveldraggers	Metaal	Naturel
Voordeur	Kunststof	Groenblauw (A1 t/m A9) Parelmoerblauw (A10 t/m A17)
Buitenkozijnen	Kunststof	Crème wit
Draaiende delen	Kunststof	Crème wit
Dakpannen	Keramisch	Blauw gesmoord naturel (donkergrijs)
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Getimmerde goot	Hout	Crème wit

BINNENKANT WONING

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Hout	Wit
Vensterbanken	Composiet	Bianco C

BERGING

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevel	Hout	Donkergrijs
Kozijn	Hout	Donkergrijs
Deur	Hout	Donkergrijs
Dakbedekking	1 laagse APP dakbedekking	Zwart / donkergrijs
Dakrand / afdekkap	Aluminium	Naturel

25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering van de woning worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de voorschouw en de oplevering gaan plaatsvinden.

De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruimten; deze worden schoon opgeleverd.
Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

26. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen in opdracht van WBC Bouw B.V. en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

Bij de bouw van een woning vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Wij zijn echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen die voor de koper van belang zijn worden aan u medegedeeld in de vorm van een erratum.

De op tekening ingeschreven maten zijn “circa” maten en hebben geen rechtskracht. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van WBC Bouw B.V. De eventuele perspectieftekening met omgevingschets en de indelingsvoorstellen zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De op de situatietekening aangegeven boven zijn indicatief. De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief aangegeven en kunnen om technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn. De op de verkooptekening aangegeven plaats en afmeting van de verschillende installaties en bijbehorende aansluitpunten zijn indicatief. Enige afwijking met de werkelijkheid geeft geen aanleiding tot herstel of een vergoeding. In de meterkast en op de bovenste verdieping kunnen leidingen als opbouw worden uitgevoerd, indien nodig.

27. WAARMERKINGEN

Deze technische omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst, zoals die is gesloten tussen WBC Bouw B.V. en de verkrijger.