TECHNISCHE OMSCHRIJVING

35 woningen Plan Centro Meta te Kerkrade

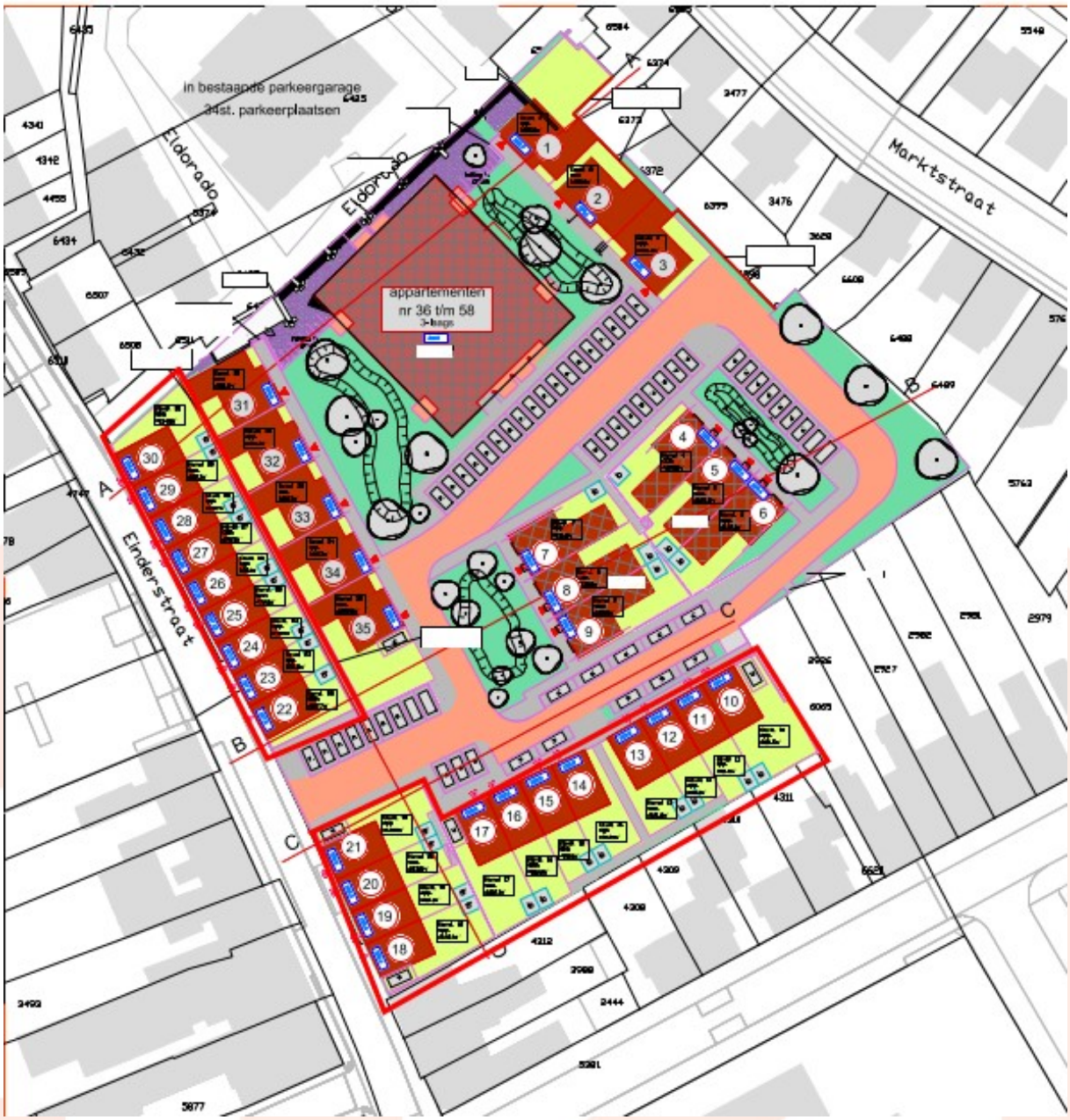
21 stuks rijwoningen kavel 10 t/m 30

Project nr.: 22024
Datum: 03-10-2022

Opdrachtgever:
HVG Real Estate B.V.
Looskade 15
6041 LE Roermond

Architect:
Janssen Wuts Architecten
Napoleonsbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo
T: 077 4771529

Aannemer:
Janssen Bouwen | Ontwikkelen
J.F. Kennedylaan 203
5981 WZ Panningen
T: 077 307 1229
E: info@janssenbo.nl


in bestaande parkeergarage
34st. parkeerplaatsen
Eldorado
Eldorado
appartementen
nr 36 t/m 58
3-hoge
Marktstraat
Elderstraat
A
B
C
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

Inhoudsopgave

01. Algemene kopersinformatie 4
02. Voor het werk geldende voorwaarden 10
05. Bouwplaatsvoorzieningen 10
12. Grondwerken 10
14. Buitenriolering 11
15. Bestratingen 11
21. Betonwerken 11
22. Metselwerken 11
23. Systeemvloeren 12
24. Ruwbouwtimmerwerken 12
25. Staalconstructies 13
30. Kozijnen, ramen en deuren 13
32. Trappen en balustrades 13
33. Dakdekkerswerken 14
34. Beglazing 14
35. Natuur- en Kunststeen 14
40. Stucadoorswerk 14
41. Tegelwerken 15
42. Cementdekvloeren 15
45. Afbouwtimmerwerk 15
46. Schilderwerken 15
47. Binneninrichting 16
50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren 16
52. Water- en Rioolinstallaties 16
60. Verwarmingsinstallatie 17
61. Ventilatie- installatie 18
70. Elektrische installaties 18
91. Algemeen 21

01. Algemene kopersinformatie

De beslissing tot de aankoop van een woning is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De ondernemer bouwt uw woning namelijk met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. 2021, Woningborg N.V. hierna te noemen Woningborg. Bovendien wordt daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

Verkoopdocumentatie en illustratie
Deze omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
Janssen Bouwen | Ontwikkelen is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de brochure opgenomen perspectieftekeningen van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning.

De op de tekeningen aangeven maten zijn “circa maten”. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening(en), brochure, technische omschrijving, e.d. heeft deze technische omschrijving altijd voorrang.

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.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 voor u?
Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:
- Gaat de 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 tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg

waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming; anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model 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!

Voorrang Woningborg-bepalingen
Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de regeling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021 van toepassing is.
Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?
Onderdelen welke niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.
Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

De aannemingsovereenkomst
De aannemingsovereenkomst welke door ons wordt gehanteerd, is conform het Woningborg model en tevens door Woningborg getoetst. Bij deze overeenkomst behoren de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting. Ook die zijn standaard en tevens opgenomen in het boek “Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021”.
Door het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, een en ander conform de in de aannemingsovereenkomst genoemde verkoopstukken.

Levering grond
De levering van de grond geschiedt door middel van een koopovereenkomst tussen u als verkrijger en de verkoper van de grond.

Eigendomsoverdracht
De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door de zogenaamde akte van levering bij de notaris.
Vóór de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Hieruit blijkt welk bedrag u - tijdig - aan de notaris dient over te maken. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:
- De akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de grond;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u (eventueel) ten behoeve van de financiering heeft afgesloten.

De overdracht van de woning geschiedt door middel van oplevering.

Wat en wanneer dient u te betalen?
De koopsom voor de grond betaalt u bij akte van levering bij de notaris.
De aanneemsom wordt aan u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u tot datum van de notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering dient u de grondkosten, en – indien van toepassing – de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente te voldoen.
Na de notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's dient u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

Door de ondernemer zal de woning alleen dan aan u worden opgeleverd, wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling.
Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg gemeld door de ondernemer.

Eventueel door u opgedragen meerwerk dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg. Eventueel overeengekomen meerwerk dient voor de oplevering te zijn voldaan.

Financiering
Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek nodig zijn. De hypotheekadviseur is graag bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Hij berekent altijd de mogelijkheden aan de hand van uw persoonlijke gegevens en kan, indien van toepassing, ook uw aanvraag voor een hypotheek verzorgen. Ook geeft hij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleert hij of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingscondities kunt voldoen.

Hypotheek tijdens de bouw
U ontvangt tijdens de bouw de nota's van de vervallen termijnen. Wij adviseren u zo spoedig mogelijk voor betaling van deze nota's zorg te dragen, bijv. door deze in te dienen bij uw hypotheekverstrekker.

Vrij op naam
De verkoopprijs van de woning is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:
- Koopsom aandeel in de grond;
- Bouwkosten;
- Honoraria architect en constructeur;
- Notariskosten leveringsakte;
- Makelaarscourtage;
- Leges bouwvergunning;
- Kosten Woningborg N.V.;
- De eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de (eventuele) financiering van uw woning zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Eveneens zijn niet inbegrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem.
Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

Prijsstijgingen
De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW tarief.
Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.
Wel kan het voorkomen dat er t.b.v. koperswijzigingen voor eventuele in het voortraject in omloop zijnde optielijsten prijsstijgingen van toepassing zijn.
Optielijsten zullen echter bij de start van de bouw definitief bekend zijn.

Koperwijzigingen
Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.

Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van het standaardwoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard kopers opties uitgewerkt. De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de kopers optie lijst opgenomen.
De ondernemer bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.
Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers opties met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

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

Oplevering en sleuteloverdracht
Wanneer uw woning gereed is voor oplevering ontvangt u minimaal 2 weken ervoor een schriftelijke uitnodiging. Tijdens deze oplevering worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden binnen 3

maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

Opleveringsprognose
De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen welke in de aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

Verzekering
Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Herstel eventuele opleveringsklachten
De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. Hou er rekening mee dat eventuele beschadigingen welke geconstateerd worden na de oplevering geen recht meer geven op herstel (denk hierbij aan krassen op ramen e.d.).
Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld, heeft u de mogelijkheid en het recht om bij de oplevering van uw woning 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris.
3 maanden na de oplevering valt het depot vrij. Mochten er tegen het eind van de 3-maandstermijn nog gebreken bestaan welke schriftelijk zijn vastgelegd tijdens de oplevering kunt u gebruik maken van het opschortingsrecht (het te handhaven bedrag moet dan wel in redelijke verhouding staan tot de kosten van het herstel van een eventueel gebrek).
De onderhoudstermijn bedraagt drie maanden na oplevering. Na de onderhoudstermijn van 3 maanden gaat de woningborg-garantie in.

Garantie op technische gebreken na oplevering
De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.
Enkele aandachtspunten:
- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- Er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

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

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

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas geruime tijd na oplevering uitgevoerd te worden. Indien vroegtijdig uitgevoerd, raadpleeg uw leverancier voor eventuele extra/preventieve maatregelen.

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

Bouwbesluit
In het bouwbesluit van 2012 en de daarna ingevoerde aanvullingen zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is onder andere de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt in het bouwbesluit niet meer gesproken over woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar bijvoorbeeld over verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten.
In deze technische omschrijving en op de verkooptekening wordt deze terminologie niet gehanteerd.
De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen, zijn aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en gelden zodoende als indicatief. De ondernemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen. Het eventueel op de verkooptekening aangegeven meubilair dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is, voor zover niet expliciet in de omschrijving genoemd, niet in de koop- of aanneemsom inbegrepen.

Inzake de toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 “veiligheidsbeglazing in gebouwen”, melden wij u dat deze niet door het bouwbesluit wordt vereist. In onderhavig project wordt derhalve geen veiligheidsglas toegepast. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht conform het bouwbesluit, hetgeen vrijwaring biedt van eventuele schadeclaims.

Eventuele artist-impressie(s) van de woning zijn bedoeld om zo natuurgetrouw mogelijk weer te geven hoe de woning er uit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist impressies afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist impressie(s) kunnen geen rechten worden ontleend.

BENG
Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Bijna Energie Neutraal Gebouw ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties, etc.
Om deze reden worden de woningen in dit plan uitgevoerd met “all-electric” installatie, hetgeen betekent dat de volledige verwarmingsinstallatie in de woningen gebruik maken elektriciteit.

Afwijkingsmogelijkheden
Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.).

02. Voor het werk geldende voorwaarden

Op dit plan zijn de AVA-voorwaarden 2013 van toepassing. Alle werkzaamheden zullen naar eis van goed, deugdelijk werk worden uitgevoerd en dient te allen tijde te voldoen aan Bouwbesluit eisen.

De aannemer draagt er zorg voor dat de opdracht wordt verzekerd door een Constructie All Risk (CAR)-verzekering, waarin gedekt dienen te zijn, alle materiële schade en of verlies of vernietiging onverschillig de oorzaak daarvan voor zover redelijkerwijs verzekerbaar.

Niet onder de garantie vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder verantwoording van de aannemer zijn gebracht zoals:

- Infra
- Paden en terrassen
- Tuinmuren
- Beplantingen
- Grondkeringen, keerwanden e.d.
- Hekwerken, schuttingen e.d.
- Keukens

Het peil van de woning “ P ” waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de betreffende gemeente.

05. Bouwplaatsvoorzieningen

Het afvoeren van puin, afval en verpakkingsmateriaal van (onder)aannemers behoort tot de verplichting van de aannemer.

De aannemer zal zorgdragen voor de aanvraag en aanleg van de bouwaansluitingen op de nutsleidingen voor elektra en water. Het verbruik van water en stroom tijdens de bouwactiviteiten tot en met de oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

Kosten voor de definitieve nutsaansluitingen zijn opgenomen.

De aannemer zorgt voor een deugdelijke schaftvoorziening op de bouwplaats en een toiletvoorziening gedurende de bouwperiode. Het bouwperceel wordt afgeschermd middels bouwhekken voor zover nodig.

12. Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd ten behoeve van funderingen en rioleringen:
- Frezen / opschonen van bouwperceel;
- Ontgraven van bouwput tot onderzijde funderingsbalken;
- Verwerken uitgekomen grond op locatie;
- Opschonen grondwerk na aanbrengen mortelschroefpalen
- Aanvullen rondom woning met uitkomende grond;

De tuin wordt afgewerkt met uit de bouwput afkomstige grond. Eventuele aanvulling met teelaarde blijft buiten de aanneming.

Hoogte verschillen kunnen, na opleveringen in eigen beheer, middels een natuurlijk talud worden opgevangen.

Overtollige grond wordt afgevoerd (mits schone grond).

14. Buitenriolering

De aanleg en kosten van de riooluitlegger zijn niet opgenomen.

Het vuilwaterriool zal ter plaatse van de erfgrens van de kavel door de aannemer worden aangesloten op de door derden aan te leggen riooluitlegger.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De hemelwaterafvoeren worden ter plaatse van de erfgrens van de kavel aangesloten op de door derden aan te leggen afvoerleiding voor het hemelwater.

15. Bestratingen

Alle bestratingen, terreininrichtingen vallen buiten de aanneming.

21. Betonwerken

21.10 Funderingen
Fundaties van de woningen worden uitgevoerd op mortelschroefpalen. Diameters, paalpuntniveau's en wapening conform opgave constructeur.

Funderingsbalken van gewapend beton C20/25 milieuklasse XC2, afmetingen en wapening volgens berekening en tekening van de constructeur.

22. Metselwerken

22.10 Funderingsmetselwerk
Funderingsmetselwerken onder Peil uitvoeren in betonsteen vuilwerk (klinkerkwaliteit) in passend formaat, afhankelijk van wanddikte, in mortel volgens voorschriften fabrikant.
Ten behoeve van vocht DPC-folie opnemen van voldoende breedte.
Spouwmuren onder Peil worden voorzien van drukvaste EPS-isolatie.
Als alternatief (ter keuze van de aannemer) kan ervoor worden gekozen om in plaats van het funderingsmetselwerk Isotras systeem toe te passen.

22.20 Metselwerk boven Peil:

Gevelmetselwerk:
De buitengevels uitvoeren in waalformaat gevelsteen, fabricaat Rijswaard Bommelsbont WF O.G., in wildverband.
De plint wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat, kleur Antraciet WF O.G. in wildverband.
Aanzet van schoonmetselwerk en voegwerk geschied minimaal drie lagen onder maaiveld.

De buitengevels worden gevoegd, zand/cement kleur grijs.
In het buitenmetselwerk worden voldoende open stootvoegen met bijbehorende roosters aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Binnenwanden:
De binnenspouwbladen uitvoeren in kalkzandsteen lijmelementen in druksterkte/dikte conform opgave constructeur en volgens verwerkingsvoorschriften van fabrikant.

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton (verdiepingshoge) elementen. Naar gelang van de gestelde eisen per vertrek worden de juiste kwaliteiten verwerkt.

Spouwisolatie:
Voor de spouwisolatie (min. Rc = 4,7 m2 K/W) wordt toegepast: spouwplaat, incl. benodigde ankers, pluggen en rozetten.

23. Systeemvloeren

De begane grondvloeren uitvoeren als geïsoleerde prefab ribbenvloeren (Rc 3,7 m2 K/W), conform opgave constructeur en/of vloerenleverancier. Hierin opgenomen de benodigde sparingen en ravelingen.

De verdiepingsvloeren uitvoeren als breedplaatvloer conform opgave constructeur en/of vloerenleverancier. Hierin opgenomen de benodigde sparingen, ravelingen, versterkte stroken e.d. conform opgave constructeur en/of vloerenleverancier.

24. Ruwbouwtimmerwerken

Kapconstructie:
De dakconstructie van de woning uitvoeren als prefab scharnierkap (min. Rc = 6,3 m2 K/W), onderzijde afgewerkt met spaanplaat, kleur naturel of wit (n.t.b. door aannemer).

Buitenberging:
Conform de situatietekening wordt een prefab houten berging geplaatst bestaande uit een regelwerk met aan de buitenzijde geïmpregneerde vurenhouten rabatdelen. Hierin is een meranti houten deurkozijn met stapeldorpeldeur (borstwering ca. 65cm) opgenomen, inclusief meerpuntssluiting.
Het dak bestaat uit een houten balklaag met 18mm spaanplaat en bovenzijde afgewerkt met eenlaagse dakbedekking en randen voorzien van verzinkt stalen afdekkappen. Inclusief hemelwaterafvoeren (hwa) in PVC tot aan maaiveld. Hwa wordt niet aangesloten op het regenwaterriool en loost in de tuin.
De vloeren van deze bergingen zijn voorzien van betontegels 300 x 300 mm in verdicht zandpakket. Bergingen worden geplaatst op prefab kunststof funderingsblokken en verankerd middels houtdraadbouten.
De bergingen worden voorzien van verlichtingsarmatuur, wipschakelaar en dubbele wandcontactdoos met randaarde.

25. Staalconstructies

Staalconstructies zoals spanten, liggers, kolommen, lateien, kop/voetplaten en verbindingen uitvoeren volgens opgave en voorschriften constructeur.
Staalconstructie (o.a. hoeklateien) welke in aanraking komen met de buitenlucht uitvoeren als thermisch verzinkt. Overige staalconstructies stralen en meniën.

30. Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen en -deuren:
Het voor- en achterdeurkozijn worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd in kleur RAL 9016 verkeerswit.
Voordeur uitvoeren als model op tekening en dekkend schilderen in kleur grijs (RAL 7004).
Achterdeur uitvoeren als stapeldeur conform tekening en dekkend schilderen in kleur wit.

Alle overige kozijnen worden uitgevoerd in kunststof in renovatieprofiel. Fabricaat en uitvoering ter keuze van de aannemer in kleur wit.

Binnendeurkozijnen:
Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht, geschikt voor opdek deuren. Dicht paneel toepassen in bovenlicht van kozijn trapkast.

De meterkast bestaat uit een prefab meterkast.

Binnendeuren:
De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraatvulling. De deuren worden uitgevoerd in kleur wit met hoogte van 2315 mm.

De binnendeuren voldoende vrij van de dorpel/cementdekvloer t.b.v. ventilatie.
Meterkastdeur voorzien van spleet onder deur en/of rooster volgens ventilatievoorschriften nutsbedrijf.

Hang- en sluitwerk:
Alle buitendeuren en buitenramen die hiervoor in aanmerking komen, worden voorzien van hang- en sluitwerk welke voldoet aan de geldende eisen/ voorschriften: weerstandsklasse 2 voor inbraakwerendheid volgens huidige wet- en regelgeving.

Alle binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk. De buitendeuren worden met gelijk sluitende cilinders uitgevoerd.

32. Trappen en balustrades

De trap wordt uitgevoerd conform voorschriften van het geldende bouwbesluit.

Voor de toegang van de eerste en tweede verdieping wordt een dichte, fabrieksmatig wit gegronde, vurenhouten trap geplaatst, inclusief aftimmerstroken en lepe hoeken.
Langs deze trappen wordt aan de muurzijde een hardhouten muurleuning gemonteerd.

Kopse zijde (1x) van balustrade op zolder voorzien van dichte multiplex plaat i.v.m. achtergelegen installaties.

33. Dakdekkerswerken

Pannendaken:
Over de geïsoleerde dakplaten worden betonnen dakpannen type sneldek, kleur zwart/antraciet met bijbehorende nokken en gevelpannen aangebracht.
Uitvoeren als ventilerende nokconstructie met kunststof ondervorsten. De dakpannen worden conform voorschriften verankerd.

De opstanden bovendaks t.p.v. de woningscheidende wanden tussen woningen met peil sprongen worden voorzien van zinken muurafdekkingen en verholen goten.

34. Beglazing

Buitenkozijnen en -deuren voorzien van isolerende beglazing, conform eisen in BENG-berekening.

35. Natuur- en Kunststeen

Onder de raamkozijnen, daar waar een gemetselde borstwering aanwezig is, worden aan de binnenzijde “Bianco C” vensterbanken toegepast. M.u.v. de raamkozijnen t.p.v. de badkamers, daar wordt de gemetselde borstwering betegeld.

Onder de buitendeuren worden kunststeen dorpels geplaatst.

Onder de buitenkozijnen in het gevelmetselwerk worden aan de buitenzijde zwart verglaasde gres raamdorpels aangebracht.

Ter plaatse van toilet en badkamer wordt standaard een kunststeen of hardsteen binnendeurdorpel toegepast.

40. Stukadoorswerk

Plafondafwerking:
De plafonds van de systeemvloeren worden voorzien van structuurspuitwerk met uitzondering van het plafond in de meterkast, welke verder niet meer wordt afgewerkt. De V-naden van de systeemvloeren worden niet gedicht.

Wandafwerkingen:
De wanden van de woningen worden behangklaar afgewerkt (beoordelingsklasse 3), met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden van de meterkast en trapkast. Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een vlak oppervlak kennen met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm. Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden zijn toegestaan. De wanden zijn dus geschikt om te behangen. Er wordt echter geen bouwbehang aangebracht. Let op! Op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.
De wanden boven het tegelwerk van het toilet en badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

41. Tegelwerken

Vloertegels:

- Begane grond: toilet en badkamer.

Vloertegelwerk wordt geplaatst in lijm. en worden ingewassen in standaard grijze kleur voeg. De tegels in de douchehoek worden aangebracht onder afschot in specie door tegelzetter.

Voor de aankoop van de tegels is een stelpost opgenomen van € 17,50/m2 inkoop excl. BTW. Uitgangspunt is een vloertegel met afmetingen 300 x 300 mm.

Wandtegels:

- Toilet begane grond: tegelwerk tot 1200mm +vloer;
- Badkamer begane grond: tegelwerk tot 1800mm hoog en tot plafondhoogte ter plaatse van de douchehoek.

Wandtegels worden geplaatst in lijm. Uitwendige hoeken voorzien van standaard jollyprofielen. Wandtegels worden ingewassen in een standaard grijze kleur voeg.

Voor de aankoop van de tegels is een stelpost opgenomen van € 15,00/m2 inkoop excl. BTW. Uitgangspunt is een wandtegel met afmetingen 150 x 300 mm.

Kitwerken:
Alle aansluitingen van tegels onderling, evenals de aansluitingen van tegelwerk met andere materialen, worden voorzien van een kit voeg in bijpassende kleur.

42. Cementdekvloeren

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer in kwaliteit CW 12 met vlakheidsklasse 3/4. In de meterkast en buitenberging komt geen smeervloer.

45. Afbouwtimmerwerk

Aftimmerwerk binnen:

- Kopse zijde balustrade trap op zolder (1x) voorzien van dichte houten plaat.
- Er worden geen vloerplinten geleverd of gemonteerd.
- Eventueel benodigde leidingkokers worden voorzien van multiplex of mdf betimmering.
- De meterkast wordt voorzien van houten achterwand.

46. Schilderwerken

Conserveringswerken door aannemer:
Alle hout- en staalwerken die met beton of metselwerk in aanraking komen goed dekkend meniën met loodvrije menie.

Het houten voordeur- en achterdeurkozijn dekkend schilderen in kleur RAL 9016 verkeerswit. De voordeur dekkend schilderen in kleur grijs (RAL 7004).

De bergingsdeur en achterdeur dekkend schilderen in wit.

Trappen en multiplex betimmeringen worden gegrond opgeleverd.

Alle overige schilderwerken vallen buiten de aanneming.

47. Binneninrichting

De woning wordt **zonder** keukeninrichting en -apparatuur opgeleverd.
Woning wordt niet voorzien van een afvoer naar buiten voor de afzuigkap. We gaan er van uit dat de keuken wordt voorzien van een recirculatie afzuigkap.
Aansluitingen en afvoeren worden op de standaard posities aangebracht. Indien blijkt dat de standaard posities moeten worden verplaatst zullen deze kosten worden verrekend. Na goedkeuring van de verrekenprijs is het mogelijk om de aansluitingen, afvoeren en de posities aan te passen. Wijzigingen kunnen alleen na overleg met de aannemer worden doorgevoerd.

48. Behang en vloerbedekkingen

De woning wordt zonder behang opgeleverd.
Vloerbedekkingen en afwerkingen (tapijt/laminaat/parket e.d.) vallen buiten de aanneming.

50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC diameter 80 mm en ter plaatse van de erfgrens van de kavel door de aannemer aangesloten op de door derden aan te leggen uitlegger voor schoonwater. Hemelwaterafvoeren worden voorzien van bladafscheiders.

De goten uitvoeren als zinken standaard mastgoot met stalen gootbeugels. Deze worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren.

De hemelwaterafvoer van de berging watert af in de tuin op eigen perceel en wordt niet aangesloten.

52. Water- en Rioolinstallaties

De aanleg en aansluitkosten en eventuele kosten van de ingebruikstelling met betrekking tot het water zijn in de koop/aanneemsom inbegrepen.
De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Binnen riolering:
Binnen riolering uitvoeren volgens tekening in PVC inclusief bijbehorende hulpstukken.

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 voorzien van voldoende ontstoppingsmogelijkheden en beluchters.
De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Waterinstallatie:
De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast; de waterleiding is af te sluiten en tappen en is in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:
- Keuken: aanrecht (afgedopt)
- Toilet: closet en fontein
- Badkamer: douchecombinatie, wastafelcombinatie en closet (afgedopt)
- Zolderruimte: aansluitpunt warmtepomp en wasmachine

Het leidingwerk voor warm tapwater wordt geïsoleerd en aangelegd vanaf de warmtepomp op de zolderruimte.

De volgende tappunten worden aangesloten:
- Keuken: aanrecht (afgedopt)
- Badkamer: douche- en wastafelcombinatie

Gasinstallatie – niet van toepassing.

Sanitair:
Het te leveren sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
De volgende sanitair onderdelen zijn opgenomen als standaard sanitair (uit assortiment aannemer/installateur):

Toilet begane grond:
- Wandclosetcombinatie
- Fonteincombinatie met fonteinkraan;

Badkamer verdieping:
- Wastafel met plug, eenhendel wastafelmengkraan en spiegel 400 x 600 mm rechthoekig;
- RVS doucheplug 150 x 150 mm, thermostaat douchekraan en douchegarnituur (handdouche, glijstang en doucheslang).

Zolder:
- Aansluitkraan t.b.v. warmtepomp
- Aansluitkraan t.b.v. wasmachine

60. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van lage temperatuurverwarming.

Begane grond en verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming, de plaats van de vloerverwarming verdelers volgens tekening installateur.

De badkamer voorzien van elektrische radiator als bijverwarming.

De warmtebron uitvoeren als zogenaamde warmtepompinstallatie, volgens BENG berekening, bestaande uit een binnenunit (op zolderverdieping) en buitenunit op een n.t.b. positie volgens opgave aannemer.

In de slaapkamer is naregeling van de temperatuur mogelijk middels een analoge thermostaat.

Definitieve verwarmingssysteem vast te stellen na de definitieve BENG-berekening van de woning. Hierdoor kunnen er wijzigingen plaatsvinden.

61. Ventilatie- installatie

Gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW).
De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning, welke wordt geplaatst in de technische ruimte/zolder. Verse buitenlucht wordt naar binnengebracht en vervuilde binnenlucht wordt naar buiten afgevoerd. De warmte van de afgevoerde lucht wordt afgegeven aan de nog verse, nog niet opgewarmde lucht. Met een schakelaar is het systeem handmatig in verschillende standen te zetten. De benodigde capaciteit wordt bepaald middels berekening van installateur.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel komt geen aansluitpunt voor afvoerkanaal ten behoeve van de afzuigkap. Er wordt uitgegaan van een door derden (keukenleverancier) te leveren/monteren afzuiging op basis van recirculatie.

De overige ruimten/constructies worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:
- De meterkast d.m.v. spleet onder in de deur en boven in de kast en/of roosters, e.e.a. volgens voorschriften nutsbedrijf.
- De buitengevels d.m.v. voldoende open stootvoegen onder en boven met muisdichte roosters.

70. Elektrische installaties

De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop/aanneemsom inbegrepen.
De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten.

De installatie zal worden uitgevoerd met standaard schakelmateriaal met een inbouwhoogte van ca. 1050 mm boven de afgewerkte vloer (kleur gebroken wit), met uitzondering van de meterkast en zolderruimte, waar de installatie als opbouw wordt gemonteerd.

In de keuken worden de wandcontactdozen aangebracht op ca. 1200 mm boven de afgewerkte vloer en op ca. 300 mm boven de afgewerkte vloer in de overige ruimten.

De installatie van de woning wordt opgeleverd **zonder armaturen**.

Zwakstroominstallatie
De woningen zijn voorzien van een standaard belinstallatie.

Aardingsvoorziening
Het aardnet in de tegelvloer van de badkamers wordt aangesloten op de aardingsvoorziening.

Rookmelders
De woningen worden uitgevoerd met rookmelders welke worden aangesloten op het lichtnet conform geldende eisen/ voorschriften Bouwbesluit 2012.

Buitenverlichting
Er bevindt zich een geschakeld aansluitpunt op de voor- en achtergevel.

Telecommunicatievoorzieningen
De woningen zijn voorzien van standaard aansluitmogelijkheden voor telefoon en kabeltelevisie. De aansluitkosten van zowel telefoon als kabeltelevisie zijn niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen.
Deze standaard installatieaanleg bestaat uit:
- 1 onbedraad kabeltelevisieaansluitpunt in de woonkamer en slaapkamer 1
- 1 onbedraad telefoonaansluitpunt in de woonkamer en slaapkamer 1

PV panelen:
Vanuit de meterkast wordt een bedrade buisleiding opgenomen ten behoeve van de PV-panelen. PV-panelen uitvoeren als een op-dak-systeem, aantallen en/of vermogens conform BENG-berekening.

Elektra voorzieningen per ruimte:

Entreedeur
- 1 beldrukker
- 1 buitenlichtpunt (zonder armatuur)

Hal
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt
- 1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- 1 plafondlichtpunt
- 1 wisselschakelaar t.b.v. verlichting overloop
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 rookmelder

Meterkast
- 1 schel
- 1 trafo t.b.v. belinstallatie
- 1 groepenkast 1 fase met aarding
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 PV omvormer 230V inclusief werkschakelaar

Toilet
- 1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- 1 plafondlichtpunt

Trapkast
- 1 schakelaar t.b.v. wandlichtpunt
- 1 wandlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. verdeler vloerverwarming

Woonkamer
- 1 enkele schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- 1 enkele schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt
- 1 plafondlichtpunt
- 1 buitenlichtpunt (achtergevel, excl. armatuur)
- 4 dubbele wandcontactdozen
- 1 onbedrade leiding met doos t.b.v. kabeltelevisie

- 1 onbedrade leiding met doos t.b.v. telefoon
- 1 loze leiding t.b.v. ruimtethermostaat

Keuken
- 1 enkele schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- 1 plafondlichtpunt
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad
- 1 dubbele wandcontactdoos in de ruimte
- 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuiging
- 1 perilex wandcontactdoos t.b.v. kookplaat

Badkamer
- 1 enkele wandcontactdoos nabij wastafel
- 1 dubbele schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt en wandlichtpunt
- 1 wandlichtpunt boven wastafel
- 1 plafondlichtpunt
- 1 aardingspunt
- 1 voeding t.b.v. elektrische radiator
- 1 drie standenschakelaar t.b.v. WTW installatie

Slaapkamer 1 (achterkant)
- 1 enkele schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- 1 plafondlichtpunt
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 onbedrade leiding met doos t.b.v. telefoon
- 1 onbedrade leiding met doos t.b.v. kabeltelevisie
- 1 bedrade leiding t.b.v. naregeling temperatuur

Slaapkamer 2 (voorkant groot)
- 1 enkele schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- 1 plafondlichtpunt
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 bedrade leiding t.b.v. naregeling temperatuur

Slaapkamer 3 (voorkant klein)
- 1 enkele schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- 1 plafondlichtpunt
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 bedrade leiding t.b.v. naregeling temperatuur

Overloop
- 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
  1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder
- 1 plafondlichtpunt
- 1 rookmelder

Zolder
- 1 wisselschakelaar t.b.v. wandlichtpunt
- 1 wandlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 perilex wandcontactdoos t.b.v. ventilatie-unit (opbouw)

- 1 voeding t.b.v. warmtepomp (inclusief sturingsleiding van binnen naar buitenunit)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasautomaat
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasdroger
- 1 rookmelder
- 1 bedrade buisleiding van binnenunit warmtepomp naar ruimtethermostaat in woonkamer

Buitenberging
- 1 voeding vanuit meterkast woning naar buitenberging, inclusief aansluiten lichtpunt/schakelaar en dubbel wandcontactdoos van buitenberging.

91. Algemeen

Schoonmaken en oplevering:
Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden nat gereinigd, met als doel om te controleren op beschadigingen.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Het in gebruik nemen van de woning door de opdrachtgever geldt in alle gevallen en zonder uitzondering, als volledige, onvoorwaardelijke goedkeuring van de bouw.

Wijzigingen tijdens bouw:
Alle wijzigingen die in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de opdrachtgever worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

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

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt.

De woning wordt opgeleverd zonder keuken, dit betekent dat de keuken na oplevering pas geplaatst kan worden.

Algemeen:
Deze technische omschrijving is met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de tekeningen en de beschikbare gegevens. Er is echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke voortvloeien uit eisen van overheid en/of nutsbedrijven en opdrachtgever. Tijdens de bouw blijft het mogelijk dat er geringe afwijkingen worden aangebracht in materialen en afwerkingen, die noodzakelijk ofwel wenselijk blijken, doch geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning.

De aannemer is niet aansprakelijk voor krimp- en zetscheurtjes in metselwerk, afwerklagen zoals stucwerk en tegelwerk en/of hout, ten gevolge van droog- of verhardingskrimp die in alle nieuwbouw voorkomt, tenzij de scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de woning.

Dit geldt ook voor de V groeven in de elementenvloeren wanneer deze op uw verzoek dicht gemaakt zijn.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in de vorm van sparingen en dergelijke na de oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en mag alleen worden uitgevoerd met toestemming van de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn ca. maten en hebben geen bewijskracht.
Aan de hand van de bestaande belendingen c.q. perceelsgrenzen en situatieve gegevens worden met de grootste zorg de kavelafmetingen uitgezet door de betreffende gemeente.