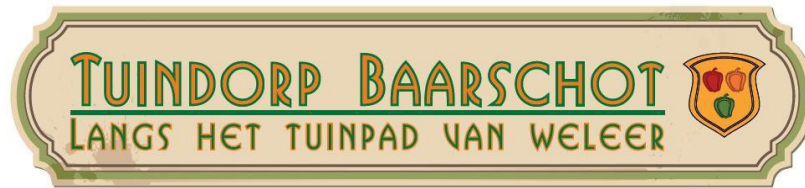


Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst



Fase 3C en 3H

Rijwoning, bouwnummers 88 t/m 91, straat Palmkool

Twee-onder-een-kapwoning, bouwnummers 109 t/m 112, straat Pastinaak

Een ontwikkeling van

Synchroon B.V. Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer

SYNCHROON
Met lef en liefde ontwikkelen

Realisatie en kopers advies

Aan de Stegge Roosendaal V.O.F. Vijfhuizenberg 46, 4708 AL Roosendaal



Juni 2018

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
2.	Indeling van de woning in verblijfsgebieden	3
3.	Peil van de woning	3
4.	Grondwerk	3
5.	Rioleringswerken en hemelwaterafvoer	3
6.	Bestratingen	4
7.	Terreininventaris	4
8.	Funderingen	4
9.	Gevels	4
10.	Vloeren en wanden constructief	5
11.	Daken	5
12.	Ventilatievoorzieningen rookkanalen	6
13.	Kozijnen, metaal- en aftimmerwerken	6
13.1	Kozijnen en metaalwerken	6
13.2	Trappen en aftimmerwerk	7
13.3	Goten en hemelwaterafvoeren	7
14.	Vloer, wand- en plafondafwerkingen	7
14.1	Vloerafwerking	7
14.2	Wandafwerking	7
14.3	Plafondafwerking	8
14.4	Vensterbanken, dorpels en waterslagen	8
15.	Keukens	8
16.	Beglazing en schilderwerk	8
17.	Behangwerken	9
18.	Water- en gasinstallaties	9
18.1	Waterleidingen	9
18.2	Gasleidingen	9
19.	Sanitair	9
20.	Elektrische installatie	10
21.	Verwarmingsinstallatie	11
22.	Ventilatie	11
23.	Schoonmaken en oplevering	11
24.	Materiaal/kleurenschema	12
25.	Afwerkstaat	14
26.	De kleine letters	15

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

1. Algemeen

Deze technische omschrijving behoort bij de van toepassing zijnde verkooptekeningen en maakt daarmee deel uit van de aannemingsovereenkomst.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

hal/entree	: verkeersruimte
meterkast	: meterruimte
woonkamer	: verblijfsruimte
berging	: onbenoemde ruimte
keuken	: verblijfsruimte
toilet	: toiletruimte
garage	: stallingsruimte
overloop	: verkeersruimte
badkamer	: badruimte
slaapkamer	: verblijfsruimte
zolder	: onbenoemde ruimte

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (cementdekvloer). De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Oosterhout.

4. Grondwerk

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt tussen de funderingsbalken en op het terrein.

Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot circa 20 mm beneden peil. De grond van de tuin sluit circa 100 mm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop.

Het geschikt maken van de grond rondom de woning voor het gebruik als tuin dient door de bewoner zelf te geschieden. Bij de aanleg van de tuin dient rekening gehouden te worden met de afwatering van het hemelwater en aansluiting van het terras op het vuilwaterriool.

Er is geen kruipruimte aanwezig

5. Riolering en hemelwaterafvoeren

Tuindorp Baarschot is gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. Dat houdt in dat per woning de vuilwaterriolering en een afvoerputje ter plaatse van het terras aan de achtergevel van de woning wordt aangesloten op het gemeente riool. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde onstoppingsmogelijkheden.

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 middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering van de woning wordt aangesloten op een infiltratiesysteem dat onder of naast het voetpad (oprit garage) naar de voordeur wordt aangebracht. Deze hemelwaterafvoeren worden voorzien van een bladvanger i.v.m. het lozen op het infiltratiesysteem. De hemelwaterafvoer riolering van de berging is niet aangesloten op de riolering van de woning maar op een grindkoffer. De rioleringen en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc met hergebruikgarantie.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem maken onderdeel uit van de koopovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

6. Bestratingen

De bestrating is aangegeven op de situatietekening.

De terreinverharding bestaat onder andere uit de volgende onderdelen:

- Een pad naar de voordeur, breed 1.0 meter, uitgevoerd met grijze betontegels met de afmeting 500 x 500 mm; Bij bouwnummer 88 is dit vanuit de zijgevel naar de erfgrans aan de voorzijde.
- Het gemeenschappelijke achterpad bij de rijwoningen voor bouwnummer 88 t/m 90 (circa 1200mm breed) wordt uitgevoerd in grijze betontegels met de afmeting circa 300 x 300mm en waar nodig een betonnen afsluitband.
- Pad van de tuindeuren naar de garage uitgevoerd in staptegels van grijze betontegels met een afmeting van 400 x 600 X 50mm, breed 600 mm.

Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot 20 mm beneden peil.

7. Terreininventaris

Op de hoeken van de kavel komen perkoenpalen als aanduiding van de perceelgrenzen.

In de tuin wordt bij de rijwoningen volgens tekening een vrijstaande of geschakelde houten berging geplaatst op een ongeïsoleerde betonplaatvloer.

De hagen en bomen, zoals op de situatietekening weergegeven, worden door Synchron in het plantseizoen aangebracht:

- Naast het trottoir aan de Palmkool (rijwoning) beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) hoog circa 50cm.
- Naast het trottoir van het Kardoepad tot voorgevellijn van kavel 88, circa 50cm hoog. Vanaf de voorgevellijn tot aan het achterpad ca 150cm hoog
- Langs het trottoir aan de Pastinaak (twee-onder-een-kapper) hoogte circa 50cm
- Een Hopbeuk (*Ostrya carpinifolia*) op de erfgrans tussen 88 en 89 en tussen 90 en 91, achter de te planten haag
- Een Amberboom (*Liquidambar styraciflua* 'Silhouette') in de voortuinen van de tweekappers, positie conform de situatietekening.

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 aansprakelijkheid van Aan de Stegge Roosendaal.

8. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken en advies van de constructeur wordt de woning op betonstroken ('op staal') of op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd.

De lengte van de palen worden bepaald aan de hand van het grondonderzoek. Er is geen kruipruimte aanwezig.

9. Gevels

Voor de diverse uitwendige scheidingsconstructies worden de volgende materialen toegepast:

- Buitengevel metselwerk wordt met een waalformaat gevelsteen, in wildverband uitgevoerd in een rood/bruin genuanceerde tint volgens keuze architect. De plint van het metselwerk wordt uitgevoerd in een donker rood/bruin genuanceerde baksteen;
- buitengevels van de woning worden geïsoleerd met spouwisolatie. De isolatiewaarden van de buitengevelconstructies voldoen aan de gestelde eisen conform bouwbesluit. De gevels hebben een isolatiewaarde van $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- Woningsscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteen en worden als ankerloze spouwmuur uitgevoerd;
- De voegen in het schoonmetselwerk hebben een donkergrijze kleur, volgens keuze architect;

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

- De strook tussen de kozijnen op de verdieping wordt voorzien van wit onderhoudsarm plaatmateriaal.
- Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van gecoat metaal.
- De gevel dilataties worden als opvoegen uitgevoerd;
- De schijnschoorsteen van de twee-onder-een-kapwoningen wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde, met handvorm stenen gemetselde, schoorsteen. (Handvorm stenen conform kleurstaat). De schoorsteen wordt afgedekt met een gemoffelde plaatstalen kap in kleur. Op de schoorsteen worden 3 betonnen hoek-sierbandjes aangebracht. Ter plaatse van de aansluiting met de pannen wordt een loodvervanger aangebracht. De garage (bij de tweekapper) wordt uitgevoerd met een geïsoleerde spouwmuur

10. Vloeren en wanden constructief

De vloeren van de woningen worden als volgt uitgevoerd:

- De begane grondvloer is een gewapend betonnen geïsoleerde systeemvloer volgens opgave van de constructeur. De isolatiewaarde voldoet aan de gestelde eisen conform het bouwbesluit. De begane grondvloer heeft een isolatiewaarde van $R_c = 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. (R_c is de warmteweerstand van de constructie).
- De eerste en tweede verdiepingvloeren zijn gewapende betonnen systeemvloeren, de onderzijde is voorzien van een v-naad

De binnenwanden van de woningen worden als volgt uitgevoerd

- Dragende binnenwanden (kopwanden en woningscheidende wanden) wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen.
- De overige scheidingswanden worden uitgevoerd als lichte massieve binnenwanden (gibo) van 70 of 100 mm dik.

11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning met een isolatiewaarde van minimaal $R_c \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie), is als volgt samengesteld:

- Geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit vurenhouten sporen met een witte gegronde binnenbeplating (spijker- en nietgaatjes in zicht evenals kopse kanten onafgewerkt)
- De overstekken worden uitgevoerd met WBP multiplex of gelijkwaardig materiaal.

De hellende dakconstructie van de woning wordt ondersteund door middel van dragende knieschotten uitgevoerd in witte gegronde beplating. Deze dragende knieschotten ondersteunen het schuine dakvlak en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. In de knieschotten wordt één demontabel paneel toegepast ten behoeve van toegang achter het knieschot.

Het dakoverstek bestaat uit een wpd beplating, kleur wit

Voor de dakvlakken heeft de architect voor een oranje-rode keramische dakpan gekozen. Ter plaatse van de kopgevels worden gevelpannen toegepast.

De goten worden bekleed met EPDM en voorzien van een blank aluminium daktrim.

De hemelwaterafvoeren, voorzien van bladscheider, worden aangesloten op de infiltratievoorzieningen ter plaatse van de oprit en worden uitgevoerd met buizen en hulpstukken van pvc, diameter 80 mm, zoals aangegeven op de tekening.

De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften uitgevoerd.

De platte daken van de woning worden voorzien van dakisolatie en bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind. De buitenberging wordt enkel voorzien van bitumineuze dakbedekking.

De dakranden worden afgewerkt daktrim in de kleur antraciet.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

12. Ventilatievoorzieningen en rookkanalen

De ventilatie in de woning vindt plaats door middel van natuurlijke toevoer (doormiddel van zelfregelende ventilatieroosters) en mechanische afvoer waarmee voldaan wordt de geldende regelgeving van het bouwbesluit.

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit en wordt opgesteld op de zolder, zoals aangegeven op tekening. De ventilatorunit is regelbaar door middel van een schakelaar in de badkamer (draadloos) en een schakelaar in de woonkamer / keuken (bedraad).

In de keuken, het toilet en de badkamer en ter plaatsen van de wasmachine opstelplaats worden ventilatieventielen aangebracht. Deze ventielen worden via metalen ventilatiekanalen aangesloten op de mechanische ventilatie unit.

De kanalen zijn zo veel mogelijk weggewerkt, met uitzondering van de kanalen op de tweede verdieping, deze zitten in het zicht.

De meerstandenschakelaar bevat tevens een CO₂-sensor, die het CO₂ gehalte in de woonkamer meet. Afhankelijk van de hoogte van de CO₂ zal de mechanische ventilatie unit meer- of minder lucht afzuigen.

In de keuken is een aansluitpunt ten behoeve van een afzuigkap met motor voorzien welke rechtstreeks naar buiten gaat.

De verkeersruimten in de woning worden geventileerd door de lucht die via deurspleten wordt aan- of afgevoerd.

De benodigde zelfregelende ventilatieroosters in de buitengevel worden op het glas in het kozijn geplaatst positie conform de verkooptekening.

Het rookgasafvoerkanaal van het verwarmingstoestel bestaat uit een dubbelwandig metalen kanaal, dat uitmondt in een dakdoorvoer. Dit kanaal dient tevens voor de benodigde luchtaanvoer voor de cv-installatie.

13. Kozijnen, metaal- en aftimmerwerken

13.1 Kozijn- en metaalwerken

Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:

- Buitenkozijnen, -ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout
- Alle buitenkozijnen van ramen en deuren zijn voorzien van tochtafdichtingen, met uitzondering van de garagedeuren.
- Om de tuindeuren tot tegen de gevel te kunnen openen worden de tuindeuren voorzien van scharnieren met een verlengd blad.
- geïsoleerde, in kleur afgelakte, vlakke plaatdeur, voorzien van een op tekening aangegeven glasopening, brievenleuf en kunststofdorpel.
- De binnendeurenkozijnen zijn plaatstalen montagekozijnen fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur, voorzien van een bovenlicht (het glas boven de deur zorgt voor lichtinval).

De bovenlichten worden uitgevoerd met enkel glas met uitzondering van de trapkast en meterkast deze worden uitgevoerd met een dicht paneel.

Op een aantal plaatsen, bijvoorbeeld met een optionele deur naar de garage, is de toepassing van bovenlichten niet mogelijk in verband met constructieve voorzieningen.

- De binnendeuren zijn standaard opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard witte kleur.
- De meterkast wordt voorzien van de Jonka kastdeur.
- Hang- en sluitwerk:
 - Standaard voor buitenkozijnen in blank metaal conform het Bouwbesluit weerstandsklasse 2, Politiekeurmerk Veilig Wonen voor de woning. Er wordt echter geen certificaat geleverd.
 - De buitendeuren, garagedeur, tuindeur en -ramen zijn voorzien van een meerpuntsluiting.
 - De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en eventuele bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd.
 - De binnendeuren worden voorzien van loopsloten en lichtmetalen deurkrukken met bijbehorende schilden. Op de deuren van het toilet en de badkamer komt een vrij/bezetslot, op de meterkastdeur een kastslot met bijpassende sleutel een en ander conform de fabrieksleverantie behorende bij de montage kozijnen.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

- De garage van de twee-onder-een-kapwoning wordt voorzien van houten geïsoleerde deuren conform verkooptekening.
- De rijwoningen worden voorzien van luifels conform de verkooptekening.
- Er wordt geen metaalconstructiewerk toegepast in de standaard woningen.
- De kozijnen (deuren) worden verankerd met kozijnankers. De isolatie wordt verankerd met rvs spouwankers met pvc-klem.
Alle stalen onderdelen die onderhevig zijn aan weersinvloeden worden verzinkt.
- Aan de voorgevel van de woning wordt een aluminium vlaggenmasthouder bevestigd met RVS A2 kwaliteit schroeven.
- Naast de voordeur wordt een huisnummer afmeting circa 100x100mm aangebracht uitgevoerd in kunststof met zwarte letters op een witte achtergrond.

13.2 Trappen en aftimmerwerk

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte vuren trap.
- De trap naar de eerste en de tweede verdieping wordt als open trap uitgevoerd. De trappen worden vervaardigd uit vurenhout.
- Muurleuning wordt uitgevoerd in grenenhouten leuning met leuningdragers. De traphekken bestaan uit vurenhout.
- De trappen worden uitgevoerd met zogenoemde 'lepe hoeken' zoals aangegeven op tekening. Dit zijn de afgeschuinde hoeken ten behoeve van het leidingwerk. De trappen en de betimmering van de 'lepe hoeken' worden in de grondverf aangeleverd. De onderzijde van de trap(kast) wordt niet nader afgewerkt.
- In de woning worden geen plinten geleverd of aangebracht.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter op de riolering aangesloten. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in naturel pvc in het zicht tegen het metselwerk van de buitengevels aangebracht.
- De goten worden uitgevoerd in multiplex kleur Ral 9010, met een zinken goot.

14. Vloer-, wand- en plafondafwerking

(uit-/inwendige scheidingsconstructies)

14.1 Vloerafwerking:

- Cementdekvloeren worden aangebracht in alle ruimten van de woning op de begane grond en op de verdiepingen (met uitzondering achter de knieschotten). De dikte van de dekvloer bedraagt op de begane grond circa 70 mm en op de verdiepingen circa 60 mm.
- Er worden vloertegels aangebracht in de toiletruimte(n) en in de badkamer met een grijze voeg. Pakket 2 van Logus voor de rijwoningen en de de twee-onder-een-kapwoningen.
- In de badkamer wordt ter plaatste van de douchehoek een verdiepte douchehoek aangebracht.

14.2 Wandafwerking:

- Er worden bij de rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen wandtegels conform pakket Logus 2 aangebracht in de toiletruimte(n) tot circa 1500 mm en in de badkamer tot plafond met een witte voeg.
- Uitwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een PVC hoekstrip.
- De voeg van de wandtegel loopt niet door in de vloertegel (niet strokend aangebracht).
- Boven het tegelwerk in het toilet wordt wit spuitwerk aangebracht.
- De wanden van de garages van de twee-onder-een-kapwoningen worden niet afgewerkt.
- De overige niet nader omschreven wandvlakken in de woning worden behangklaar(*) afgewerkt, met uitzondering van de meterkast en achter de installaties/kanalen.

(*) Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen is niet inbegrepen. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

14.3 Plafondafwerking:

Betonplafonds van de begane grond en de eerste verdieping van woningen worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit met uitzondering van de plafonds van de meterkasten en garage, deze blijven onbehandeld. De V-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen zullen in het zicht blijven.

- De onderzijde van de zolderkap krijgt een dakplaat die standaard wit gegrond is afgewerkt. (zie ook hoofdstuk 11).
- regelwerk met witte standaard platen, zoals de dakplaat. De knieschotten worden per zijde voorzien van één uitschroefbaar paneel .

14.4 Vensterbanken, dorpels en waterslagen

De voordeur wordt voorzien een kunststeen onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De vensterbanken worden uitgevoerd in lichte marmercomposiet, type Bianco C en zijn circa 150 mm breed.

Onder de raamkozijnen worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpelstenen in de kleur betongrijs toegepast.

Onder de verschillende buitendeuren, de binnendeur(en) van de toiletruimte(n) en de binnendeur van de badkamer worden kunststeendorpels aangebracht en komen circa 20 mm boven de tegels uit. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

15. Keukens

De woningen zijn voorzien van een complete keuken, e.e.a. conform de presentatie van Logus. De opgenomen keukens voor woningen hebben een stelpost voor leveren en monteren van € 4235,- incl. BTW

De keukenaansluitingen staan genoemd in de afwerkstaat.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

- Er wordt isolerende dubbele HR++ beglazing toegepast in de buitenramen en buitendeuren van alle vertrekken.
- De isolatiewaarde van de dubbele beglazing voldoet aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit.
- Enkelbladig glas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen. Met uitzondering van de meterkast en trapkast hier wordt een paneel geplaatst.

Schilderwerk/beitswerk

- Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend watergedragen verf volgens het kleurenschema van de architect, zie hiervoor het materiaal- en kleurenschema.
- De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de buiten- en de binnenzijde in dezelfde kleur geschilderd.
- De traphekken en de aftimmering van de trapsparingen worden in de kleur wit fabrieksmatig gegrond en in het werk geschilderd.
- De trappen zelf worden alleen fabrieksmatig gegrond in een witte kleur.

17. Behangwerken

Er wordt geen behang toegepast in de woningen.

18. Water- en gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot gas en water zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van gas en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

18.1 Waterleidingen

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

Op de volgende plaatsen zijn tappunten voor koud water aanwezig:

- Toiletruimte(n)
 - spoelreservoir
 - fontein
- Keuken
 - mengkraan aanrecht
 - aansluitpunt vaatwasmachine
- Badkamer
 - mengkranen wastafel
 - thermostaatkraan t.b.v. douche
- Zolder
 - aansluitpunt t.b.v. het verwarmingstoestel
 - aansluitpunt t.b.v. de tapkraan wasmachine
 -

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwatervoorziening. Dit is voor de woningen een HR CW5 combi-ketel. CW staat voor Conform Warm water.

Op de volgende plaatsen zijn tappunten voor warm water aanwezig:

- Keuken
 - mengkraan aanrecht
- Badkamer
 - mengkraan wastafel
 - thermostaatkraan ten behoeve van de douche

18.2 Gasleidingen

Het huis wordt aangesloten op het openbaar distributienet voor aardgas. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. Door het nutsbedrijf wordt in de meterkast van het huis de gasmeter aangebracht en aangesloten op het distributienet.

Er wordt een gasleiding gelegd vanaf de gasmeter naar de volgende aansluitpunten:

- kooktoestel in de keuken(deze wordt tweezijdig afgedopt indien de keuken na oplevering wordt geplaatst)
- het verwarmingstoestel op zolder

19. Sanitair

De woningen worden standaard voorzien van luxe sanitair van Villeroy en Boch O'Novo en luxe Grohe kranen.

De omschrijving van het toe te passen sanitair is in de presentatie van Logus aangegeven.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

20. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot elektrische energie zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn in de afwerkstaat opgenomen, dit geldt tevens voor de onbedrade telefoon- en CAI-aansluitpunten.

De schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn volledig inbouw, kleur wit, met uitzondering van de schakelaars en wandcontactdozen in de meterkasten deze zijn opbouw.

De wandcontactdozen, TEL en CAI dozen worden standaard op circa 300 mm van de vloer aangebracht. Dit geldt niet in de keuken, badkamer en garage. De gecombineerde schakelaar/wandcontactdozen worden op circa 1050 mm van de vloer aangebracht, en nabij de trapopgang op circa 1250mm in verband met de muurleuning.

De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje en afgewerkt met een kroonsteen.

Nabij de voordeur wordt een wandaansluitpunt zonder armatuur op schakelaar aangebracht. De schakelaar bevindt zich in de hal.

In de zolder worden twee enkele wandcontactdozen op een aparte groep voor een wasmachine en een droger aangebracht. Er kan uitsluitend een zogenoemde condensdroger worden geplaatst.

De woning wordt voorzien van een rookmelder in van de hal, overloop en zolder. Deze wordt aangesloten op het lichtstelsel (230v) en voorzien van een batterij.

Op de zonzijde van de woning of op de platte daken worden PV-panelen aangebracht, kleur zwart. Nadat alle gekozen opties bekend zijn wordt aan de hand van de EPC-berekening de locatie en de aantallen bepaald. Deze installatie bestaat uit de panelen en een omvormer in de technische ruimte. De panelen worden op het dakvlak gemonteerd.

De woning is voorzien van een belinstallatie op zwakstroom bestaande uit:

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

Telecommunicatie-installaties

De levering van het CAI-sigitaal en/of de telefoonaansluiting tot aan de meterkast dient de bewoner zelf aan te vragen via een aanbieder van deze diensten. De abonnements- en aansluitkosten zijn niet inbegrepen. De aanbieder van de CAI legt standaard een verbinding van het netwerk aan tot in de meterkast.

Vanuit de meterkast is naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor aansluiting op de centrale antenne inrichting (C.A.I.) aangebracht.

Vanuit de meterkast is naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor aansluiting op het telefoonnet aangebracht.

In alle overige slaapkamers (verblijfsruimten) wordt 1 loze leiding aangebracht, vanuit de meterkast.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

21. Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een individueel regelbare verwarming, waarmee voldaan kan worden aan de geldende regelgeving en geldende aanvullende eisen van Woningborg. De ruimtetemperaturen die gehandhaafd kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten zijn in deze normen opgenomen.

Per huis wordt een volautomatisch gasgestookte centraal verwarmingsinstallatie met warmwatervoorzieningen geïnstalleerd, voorzien van kamerthermostaat in de woonkamer. Alléén de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

LET OP! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden!

Aandachtspunten bij vloerverwarming:

U dient bij uw vloerleverancier goed na te vragen of de vloerafwerking geschikt is voor de vloerverwarming, de vloerafwerking mag een maximale weerstand hebben van een Rc waarde van 0,13 m².K/W. een hogere weerstand kan ervoor zorgen dat er onvoldoende warmteafgifte beschikbaar is om de ontwerptemperatuur te garanderen.

De te verwarmen vertrekken worden met radiatoren (fabrieksmatig afgelakt) aangesloten op de HR-(combi)ketel.

De gasgestookte centrale verwarmingsketel wordt geplaatst op de zolder. In de afwerkstaat staan de ruimtetemperaturen vermeld die gehandhaafd kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie in de laagste stand.

De op de tekening aangegeven radiatoren zijn slechts ter indicatie. De positie, afmeting en aantal van de radiatoren wordt bepaald aan de hand van de transmissieberekening.

In de afwerkstaat staan de capaciteitstemperaturen per vertrek weergegeven

22. Ventilatievoorzieningen

Om het energieverbruik te verlagen worden de woningen voorzien van een CO₂ vraag-gestuurde unit voor mechanische ventilatie. Hiermee wordt er alleen extra geventileerd wanneer de luchtkwaliteit daar aanleiding voor geeft en wordt er niet onnodig (verwarmde) lucht afgezogen.

De mechanische ventilatiebox voert de oude lucht via afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer, keuken en de opstelplaats van de wasmachine bovendaks af. Via zelfregulerende ventilatieroosters wordt verse lucht toegevoerd. De mechanische ventilatie is regelbaar. De handmatige bediening/automatische aansturing (sensor) bevindt zich in de keuken/woonkamer.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte aangehouden zodat de lucht door de gehele woning kan ventileren.

De buitenberging wordt natuurlijk geventileerd.

Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

23. Schoonmaken en oplevering

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning horende perceel wordt vrij van bouwafval opgeleverd.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

24. Materiaal- en kleurenschema

Onderdeel	Materiaal	Kleur	code
Bestrating			
pad naar voordeur	betontegels 500x500x50	grijs	1000mm breed
staptegels tuindeuren - garage	betontegels 400x600x50	grijs	
Metselwerk			
metselwerk gevels	metselwerk halfsteensverband	roodbruin	conform monster
metselwerk schoorsteen	metselwerk halfsteensverband	roodbruin	conform monster
Voegwerk			
voegwerk gevels	voegmortel	donkergrijs, 2 mm verdiept	conform monster
voegwerk plint incl. rollaag	voegmortel	antraciet, 2 mm verdiept	
voegwerk schoorsteen	voegmortel	donkergrijs, 2mm verdiept	conform monster
Dakbedekkingen			
hellend dak	keramische dakpannen	oranjerood	
plat dak garage, dakkapellen	1 laags bitumen	grijszwart	
Kozijnen, ramen en deuren			
buiten kozijnen	duurzaam hardhout	gebroken wit	RAL 9001
draaiende delen	duurzaam hardhout	gebroken wit	RAL 9001
voordeur	duurzaam-hardhout	lichtblauw-grijs	RAL 5000
garagedeuren	duurzaam-hardhout	lichtblauw-grijs	RAL 5000
ventilatioeroosters in glas	aluminium	naturel	
Prefab betonwerk			
voordeur omranding	prefab beton	licht grijs naturel	
raamdorpels	prefab beton	licht grijs naturel	
spekbanden	prefab beton	licht grijs naturel	
schoorsteen afdekker	prefab beton	licht grijs naturel	
sierbandjes in schoorsteen	prefab beton	licht grijs naturel	

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

Dakgoten, overstekken en hemelwaterafvoeren

goten	wbp plaatmateriaal afgewerkt met EPDM en daktrim naturel aluminium	gebroken wit	RAL 9001
onderkant gootoverstek	wbp plaatmateriaal	gebroken wit	RAL 9001
kopgeveloverstek (windveren)	wbp plaatmateriaal	gebroken wit	RAL 9001
onderzijde kopgeveloverstek	wbp plaatmateriaal	gebroken wit	RAL 9001
boeien dakkapellen	wbp plaatmateriaal	gebroken wit	RAL 9001
zijwangen dakkapellen	wbp plaatmateriaal	gebroken wit	RAL 9001
hemelwaterafvoer	pvc	grijs	

Beglazing

beglazing	HR++	blank	
-----------	------	-------	--

Afbouwtimmerwerk en specifieke elementen

tussen verdiepingskozijnen	schilderwerk buitenkwaliteit	gebroken wit	kleur 9555
onderdorpel voordeurkozijn	kunststeen	antraciet	
lateien boven kozijnen	gecoat staal	grijs	
dakrand berging	aluminium	antraciet	

Trappen en balustraden

trapbomen	vuren	gebroken wit	RAL 9001
leuningen	grenen	blank gelakt	blank gelakt
hekwerken	vuren	gebroken wit	RAL 9001

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

25. Ruimte afwerkstaat

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Cementdekvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt/voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (toiletruimte)	Tegels tot ca.1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Cementdekvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Cementdekvloer
Slaapkamers verdieping (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Cementdekvloer
Zolder verdieping (bergruimte)	Behangklaar	Onafgewerkt (witte plaat)	Cementdekvloer, m.u.v. achter de knieschotten
Installatieverdieping (technische ruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Cementdekvloer
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

26. De kleine letters

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks dient er een voorbehoud te worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient 'of gelijkwaardig' toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen van o.a. elektriciteitspunten enz. kunnen in overleg met de installateur nog aan geringe wijzigingen onderhevig zijn. Als er wijzigingen zijn voordat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie in de vorm van een bijgevoegde status van wijzigingen.

Bij deze technische omschrijving treft u tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door u gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving en in de kopersmap is vermeld. De ingeschreven maten op de tekening zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Aan de naamgeving van de ruimten anders dan die van het Bouwbesluit vallen geen rechten te ontleen. 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 aansprakelijkheid van Aan de Stegge Roosendaal.

De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist-impressions'. Er kan een verschil zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.

De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.

Koopsom Vrij Op Naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die bij het verwerven van een eigen woning zijn gemeoid, in de totale koopsom en aannemingsovereenkomst zijn begrepen, te weten:

- a) de grondkosten;
- b) de bouwkosten;
- c) honorarium architect en constructeur;
- d) honorarium notaris inzake transportkosten, juridische levering;
- e) makelaarscourtage;
- f) kosten garantiecertificaat Woningborg NV;
- g) de gemeentelijke leges van de omgevingsvergunning;
- h) kadastrale rechten;
- i) benodigde infrastructurele werken;
- j) verscheidene aansluitkosten (water, elektra, riolering, gas);
- k) BTW dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koopsom begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning, zoals:

- a) het eventuele renteverlies over de grond (datum conform de koop- en aannemingsovereenkomst);
- b) de rentevergoeding over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomst);
- c) de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- d) de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.
- e) de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI) en telefoon (KPN);

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

- f) tuinaanleg;
- g) meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, behangwerk, vloerbedekking en stoffering;

De v.o.n.-verkooprijzen worden door de makelaar aan u verstrekt. De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer.

Een woning met zekerheid

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen. De in deze technische omschrijving beschreven woningen worden gebouwd en verkocht met de Woningborg garantie. Dit houdt onder meer in dat u als koper een zekerheid wordt geboden dat de woning voldoet aan de normen en voorwaarden van de Waarborgmaatschappij Woningborg NV.

Koperswijzigingen

In de kopersmap worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met daaraan verbonden eventuele meer- en/of minderwerkrijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. U hebt als koper de mogelijkheid gebruik te maken van deze koperswijzigingen tot aan de aangegeven sluitingsdata (deadlines). Nadere informatie vindt u in de kopersmap.

Persoonlijke woonwensen

Wij besteden veel aandacht aan uw persoonlijke woonwensen. Er bestaat de mogelijkheid om bepaalde individuele wijzigingen aan te laten brengen, mits deze geen invloed hebben op gevelwijzigingen of volume vergrotende opties. Uiteraard is de aannemer met het vervullen van uw persoonlijke wensen afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals het Bouwbesluit, de Bouwverordening etc.

Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van uw individuele wensen. Zo lijkt bijvoorbeeld het verplaatsen van een niet dragende binnenwand een eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie.

Nadat de deadline is verstreken zal verwerking van kopers opties door Aan de Stegge Roosendaal niet meer mogelijk zijn.

Algemeen geldt dat alle wijzigingen die in opdracht van koper worden uitgevoerd, dienen te voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet mogelijk en zijn derhalve pas na oplevering toegestaan.

De begeleiding en coördinatie van uw persoonlijke woonwensen evenals de uitvoering wordt door Aan de Stegge Roosendaal verzorgd. De door u eventueel in opdracht gegeven extra opties worden verricht conform de regelgeving. Voor individuele opties ontvangt u een prijsopgave met een deadline.

Showrooms

Voor de aankoop van het sanitair, de wand- vloertegels en de keuken vindt u de specifieke informatie in de kopersmap. De woonconsulent van Aan de Stegge Roosendaal zal u, voor het maken van uw eventuele keuze, tijdig informeren over de betreffende showrooms.

Het is voor u als koper van belang dat u in een zo vroeg mogelijk stadium een afspraak maakt bij deze showroom en uw keuze bepaalt. Dit in verband met eventueel bouwkundige aanpassingen die de door u gemaakte keuze met zich meebrengt en al in de ruwbouwfase in uitvoering dienen te worden genomen (denk bijvoorbeeld aan het anders inrichten van een badkamer).

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

Het leveren en installeren van de keukeninrichting is in de koop- en aannemsom opgenomen. Het staat u geheel vrij de standaardopstelling te wijzigen in overleg met de door ons aangewezen keukenspecialist. De keukenspecialist informeert u over de meer-/minderprijzen en deadlines.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de koopovereenkomst gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de onderliggende c.q. daarbij behorende grond. Bij de aannemingsovereenkomst gaan koper en aannemer een overeenkomst aan waarbij koper zich verplicht tot betaling van de aannemsom en de aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning.

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u op korte termijn van de makelaar een door de ondernemer mede ondertekende kopie. De originele koopakte wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële eigendomsoverdracht zal voorbereiden.

Verschuldigde termijnen

Mochten er voor datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper 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 eigendomsoverdracht met u verrekend. Voor de betaling van de overige nog niet vervallen termijnen ontvangt u separate nota's van Aan de Stegge Roosendaal.

U hoeft niet eerder te betalen dan nadat u van ons een factuur heeft ontvangen. Op deze factuur brengen wij de reeds vervallen termijnen in rekening met verzoek tot betaling. Er zijn twee mogelijkheden.

1. U beschikt over voldoende "eigen" geld en betaalt de factuur.
2. U beschikt niet over "eigen" geld maar de hypotheekakte is gepasseerd en u stuurt de originele factuur zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor de betaling zorgdraagt, zodra de eigendomsoverdracht heeft plaats gevonden. Maakt uw hypotheekvertrekker gebruik van internet bankieren? Dan kunt u zelf de nota verwerken en goedkeuren.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een akte van levering bij de notaris.

Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totaal op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u eventueel (tijdig) zelf aan de notaris dient over te maken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf dient te betalen, gaat men er meestal vanuit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk dient te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Dit betekent dat u eerst uw eigen geld inbrengt voordat u van de hypotheek gebruik gaat maken.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- a) de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van verkoper aan koper;
- b) de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van uw geldverstrekker ontvangt.

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op het kantoor van de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde notaris.

Opleveringsprognose

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dit is een indicatieve datum waarop uw woning mogelijkerwijs gereed is voor bewoning. Er dient een slag om de arm te worden gehouden bij het noemen van een prognose van de oplevering. Het bouwen van een woning brengt namelijk ambachtelijk werk met zich mee dat onder andere door weer wordt beïnvloed. Als het bijvoorbeeld hard vriest, kan er niet worden gemetseld en als het regent kan er niet worden geschilderd.

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds nauwkeuriger worden. Hierover wordt u tijdens de bouw middels een nieuwsbrief geïnformeerd. Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op het moment van verkoop van de woning kan het zijn dat er nog bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning procedures lopen. Wij hebben zeer beperkte invloed op de doorlooptijd van deze procedures, evenals de mogelijke wijzigingen die deze tot gevolg hebben.

De oplevering is pas definitief met de officiële opleverbrief, deze wordt uiterlijk twee weken voor de oplevering verstuurd door Aan de Stegge Roosendaal.

Uitvoeringsduur en oplevering

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om, samen met een eventueel door u zelf ingeschakelde deskundige, uw nieuwe woning te inspecteren. De uitvoeringsduur en de oplevering van de woning zullen plaatsvinden binnen een termijn welke nader in de koop- en aannemingsovereenkomst zal worden genoemd. Maximaal vier weken en minimaal twee weken voor oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop opgeleverd zal worden.

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. Ook wordt u geïnformeerd over de toegepaste materialen, het gebruik van aanwezige apparatuur en installaties en het onderhoud daarvan.

Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening, ontvangt u de sleutels van uw woning (feitelijke oplevering). Eventuele onvolkomenheden worden mogelijk binnen 5 werkdagen hersteld (met uitzondering van, beplanting plaatsen buiten het plant seizoen, het buitenschilderwerk in bepaalde perioden en naleveringen).

De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper zekerheid dat geconstateerde grote gebreken (in verhouding tot de 5%) bij de oplevering van uw woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventueel meer- of minderwerk) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt Aan de Stegge Roosendaal een bankgarantie aan de notaris. Dat geeft u de zekerheid dat in geval van een meningsverschil de punten ook zo goed als mogelijk voor u worden opgelost. Deze dienen binnen een termijn van drie maanden te zijn opgelost. Na drie maanden wordt de '5%-regeling' ofwel bankgarantie opgeheven.

De bankgarantie wordt door de notaris teruggestuurd aan de ondernemer wanneer alle eventuele gebreken geconstateerd bij de oplevering zijn verholpen. Op het moment dat de evt. gebreken zijn verholpen zetten verkrijger en ondernemer beiden hun 2e handtekening onder het proces verbaal van oplevering. Na ontvangst hiervan retourneert de notaris de bankgarantie.

Voor meer informatie zie: www.woningborggroep.nl.

Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk melding maken van eventuele geconstateerde onvolkomenheden waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan. Mocht u in de onderhoudsperiode bijvoorbeeld slecht sluitende ramen en deuren hebben, kunt u dit melden voor het einde van deze periode. De aannemer zal dit in behandeling nemen en verhelpen.

Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden van Woningborg.

Voor meer informatie zie: www.woningborggroep.nl

Verzekeringen

Tijdens de bouw is uw woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de datum van oplevering dient u zelf een inboedel- en opstalverzekering af te sluiten.

Werkterrein

Op het werkterrein zullen tijdens de bouw de benodigde opslagloodsen en schaftlokalen worden geplaatst. De ontwikkelaar, aannemer en zijn onderaannemers zijn gerechtigd een reclamebord te plaatsen. Het is voor u als koper verboden om u, tijdens de bouw van de woning, op het bouwterrein te begeven. Dit in verband met uw veiligheid en onze aansprakelijkheid. Uitzondering hierop zijn de kopersdagen. Deze

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

worden georganiseerd om u een beeld te geven van uw woning tijdens het bouwproces, hiervoor wordt u door uw woonconsulent uitgenodigd.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing. Wat betekent de Woningborg garantie- en waarborgregeling voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van de woningen in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij

Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd.

Veranderingen aan het bouwplan van uw woning die vooraf zijn overeengekomen, behoren tot de overeenkomst en zijn bij de garantie inbegrepen. Veranderingen die u zelf uitvoert, behoren uiteraard niet tot de garantie.

Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborg garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld hang- en sluitwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Aan de Stegge geeft u de garantie dat de woning zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- De Bouwbesluit-eisen voor nieuwbouwwoningen, zoals van toepassing op de verkregen omgevingsvergunning voor de bouw;
- Constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn –onder normale omstandigheden- deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie en ook niet vallende onder de hiervoor genoemde garantienormen;
- Verwarmings- en warmwater-installaties voldoen aan de hiervoor gestelde eisen;

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

- a) Bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- b) indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt Woningborg garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij de koop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- a) Modelbouwverordening, Bouwbesluit 2012;
- b) De plaatselijke aanvullende voorschriften;
- c) De voorschriften en bepalingen van telefonie en het plaatselijk bedrijf voor de centrale antenne-inrichting;
- d) Bepaling van Nutsbedrijven;
- e) Bepalingen Woningborg NV.

Verdere voorschriften

Technische omschrijving Tuindorp Baarschot Twee-onder-een-kapwoning (bouwnr. 109 t/m 112)
Rijwoningen (bouwnr 88 t/m 91)

Technische Omschrijving

Tuindorp Baarschot te Dorst

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekening worden aangebracht na goedkeuring van de directie. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk. De directievoering tijdens de bouw wordt door Aan de Stegge Roosendaal gedaan.

Ongeacht hetgeen overigens 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.

Beperkingen

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

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- Los leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- Omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- Verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel of mechanische installatie;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

Inlichtingen

We kunnen ons voorstellen dat er na het doornemen van deze technische omschrijving voor u nog enkele vragen overblijven. Wanneer wordt er met de bouw gestart, welke wijzigingen zijn mogelijk, waar moet ik zijn voor het uitzoeken van bijvoorbeeld tegels, sanitair en een keuken?

Voor een ieder zal dat weer anders zijn en daarom wordt u door onze woonconsulent uitgenodigd voor een vrijblijvend, gesprek waarin wij u over van alles en nog wat graag nader informeren.