

Technische Omschrijving

Wemelstede (grondgebonden woningen)

Project: Wemelstede
Plaats: Wemeldinge
Datum: 10-02-2025

Aankoop informatie

0. Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bepalingen van SWK.

1. Inleiding en algemene informatie

De aankoop

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van SWK die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

SWK Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de SWK Garantie- en Waardeborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door SWK onder de naam waarborgcertificaat. De SWK Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

SWK geeft u meer zekerheid

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

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bepalingen van SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als u een huis met SWK-waarborgcertificaat koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK 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. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/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 SWK hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

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

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

- grond- en bouwkosten;

- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
- kosten SWK;
- de B.T.W.

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

- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

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 Ondernemer.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomsten worden de verplichtingen tussen u en Ondernemer vastgelegd. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomsten ook door Ondernemer is medeondertekend. De originele overeenkomsten worden naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

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

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

De parkeerplaats

Aan de woning is het eigendom van een parkeerplaats gekoppeld.

De parkeerplaatsen achter de woningen zijn gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van de appartementen en de woningen. Het terrein wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus gelijk met het eigendom van de woning een appartementsrecht in het parkeerterrein.

Samen met de andere eigenaren draagt u dan ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het terrein.

De akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het terrein plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van Eigenaars

Als koper van een parkeerplaats bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het parkeerterrein. In het reglement van deze VvE worden alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen eigenaren onderling geregeld, evenals het beheer en (reservering voor) onderhoud. In het kort kan de doelstelling van de VvE als volgt worden omschreven: het beheren en onderhouden van het parkeerterrein. Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich

meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de 'servicekosten'. Daartoe zal ongeveer eens per jaar een bewonersvergadering worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden berekend. Als koper van een appartement hoeft u doorgaans geen opstalverzekering af te sluiten voor uw parkeerplaats. De VvE sluit namelijk een opstalverzekering voor het gehele terrein af, waarvan de premie in de bijdrage/servicekosten voor de VvE wordt doorberekend.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

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

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door u gekochte woning. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

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.

Werkzaamheden door derden in het door u gekochte woning zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet is toegestaan de bouwplaats te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag op de bouwplaats georganiseerd waarvoor Ondernemer u tijdig uitnodigt.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning mogelijk gereed is. Ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u van Ondernemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger uw nieuwe woning te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u de sleutels van uw woning. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door Ondernemer worden verholpen.

Verzekering

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

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Ondernemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, die ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u er rekening mee houden dat een woning gebouwd wordt uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Na drie maanden en

nadat eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning hebben Ondernemer en u geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt is het erratum onderdeel van de verkoopdocumentatie.

- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- 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 in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Ondernemer.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het bouwbesluit wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopersopties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.
- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.

2. Stappenplan voor de aankoop van uw woning

Uw eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van Ondernemer de woningen van het project verkoopt. U ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met eventueel bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Op dit moment wordt ook de Keuzelijst Ruwbouwopties aan u verstrekt. Op deze lijst staan de opties aangegeven die meegenomen worden in de ruwbouw en zodoende in een vroegtijdig stadium bekend moeten zijn, dus meteen bij aankoop van de woning.

Wanneer u daadwerkelijk in aanmerking komt voor één van de woningen in het project, kan worden overgegaan tot het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Gelijktijdig met het ondertekenen hiervan wordt door u de Keuzelijst Ruwbouwopties ingevuld en door u ondertekend zodat deze opties meegenomen kunnen worden in de voorbereiding van de bouw. Deze keuzes zijn definitief, er kunnen later geen opties uit deze lijst meer gekozen dan wel gewijzigd worden.

De volgende stap bij de aankoop van uw woning is een gesprek met één van onze kopers begeleiders. Daarnaast ontvangt u vanuit de showroom(s) een uitnodiging om uw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. In de woning is in basis geen keuken aanwezig, zie de omschrijving onder punt **15 Keuken**.

In het persoonlijk gesprek met onze kopers begeleider wordt uitleg gegeven over ons kopers portaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. U krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kunt u inloggen en bent u automatisch gekoppeld aan uw woning. Verderop vindt u informatie over dit portaal. Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met u besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitingsdatum. U kunt uw keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de kopers begeleider. Meer- / minderwerk keuzes buiten de lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koop en aannemingsovereenkomst, zijn vervuld krijgt u hiervan vanuit Ondernemer bericht, de zogenaamde "Hoera-brief". Het notariële transport kan plaatsvinden als ook uw financiering is geregeld. Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van een woning wordt overgedragen aan u, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwwoning gaat het veelal om de overdracht van het bouwperceel. De bouw gaat u in termijnen rechtstreeks aan Ondernemer betalen.

De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor u als koper, uw droomwoning wordt namelijk nu echt gerealiseerd. Uiteraard houden wij u door middel van Hoomctrl en nieuwsbrieven op de hoogte.

U kunt te allen tijde inloggen op uw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat uw complete bouw dossier voor u klaar. Het bouw dossier bestaat uit onder andere de verkoopbrochure, de verkooptekeningen en de door u gekozen opties. Ook vindt u hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. U kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleider, hierdoor is de lijn kort en heeft u snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw ziet u de vorderingen van uw woning en kunt u kennis maken met uw nieuwe burens.

Wanneer de bouw bijna klaar is en uw woning bijna opgeleverd kan worden, vindt eerst de vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering draait het er om dat u mede controleert of aan al uw wensen is voldaan door onze vakmensen. Mochten er toch onvolkomenheden zijn dan kunt u deze aangeven en zorgen wij ervoor dat deze voor de definitieve oplevering van de woning verholpen zijn.

De definitieve oplevering van uw woning vindt zo'n twee tot drie weken na de vooroplevering plaats. Wij dragen in deze fase de woning over aan u, vanaf dit moment is uw woning opgeleverd en dus helemaal uw eigendom. U ontvangt op dit moment de sleutels en kunt beginnen aan het helemaal eigen maken van uw woning. Ruim voor die tijd informeren wij u nog over welke zaken u dan geregeld moet hebben, zoals bijvoorbeeld de verzekeringen.

Stappenplan bij de aankoop van uw woning

1. Oriëntatie



Verkoopgesprek bij de makelaar

2. Aankoop



Ondertekenen koop-/aannemings-overeenkomst. Keuzes maken ruwbouwoptielijst

3. Opties



Gesprek met de kopers begeleider



Keuze afbouw optielijst



Bezoek showroom keuken en sanitair/tegelwerk



Vervullen opschortende voorwaarden

4. Bouw



Notarieel transport



Start bouw



Tijdens de bouw blijft u op de hoogte via 'hoomctrl'

5. Aangenaam wonen



Vooroplevering van de woning



Kijkdag(en) op de bouw



Oplevering van de woning



Verhuizen, inrichten...



Genieten van uw nieuwe thuis!

Technische informatie

3. Indeling van de woning

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden ruimten anders benoemd dan in de projectdocumentatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hieronder gehanteerde benamingen:

Het verblijfsgebied van de woning bestaat uit:

- Woonkamer en ruimte ten behoeve van keuken
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3 (niet van toepassing bij bouwnummer 1,2,3 en 6)
- Slaapkamer 4 (niet van toepassing bij bouwnummer 1,2,3 en 6)

Overige ruimten:

- Entree/overloop Verkeersruimte
- Meterkast Meterruimte
- Toilet Toiletruimte
- Badkamer Badruimte
- Techniek Techniekruimte
- Zolder Onbenoemde ruimte
- Buiten berging Bergruimte

In de verkoopdocumentatie en tijdens de realisatie worden bouwnummers gebruikt (regelmatig afgekort als bwnr) voor een specifieke woning. Let op: dit zijn geen huisnummers.

4. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur van de woning. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de Gemeente Kapelle.

5. Grondwerk en bestrating

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten worden aangevuld met uitkomende grond tot circa 100mm onder het peil van de woning.

Er wordt een pad naar de voordeur aangebracht met betontegels 300x300 mm, glad grijs.

6. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC in de kleur grijs. De afvoeren van de diversen lozingstoestellen (zoals bijvoorbeeld toilet, wastafel en douche) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering van de woningen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave Gemeente Kapelle.

7. Terreininventaris

De terreinrichting voor en achter de woningen wordt aangelegd door ondernemer. Aan de achterzijde wordt dit eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Aan de voorzijde wordt het terrein tot aan de perceelgrenzen van de woningen teruggeleverd en overgedragen aan de gemeente Kapelle.

Achter de woningen wordt een parkeerterrein gerealiseerd met parkeerplaatsen. Iedere woning krijgt een eigen parkeerplaats toegewezen. Daarnaast worden de beperkt aantal resterende parkeerplaatsen te koop aangeboden aan kopers van het complex. Aan de straatzijde voor de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers.

De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de perceelsgrenzen aan de achterzijde, tussen de bergingen, wordt gaashekwerk hoog 1.800mm met hedera-beplanting geplaatst. Dit geldt ook voor de zij-perceelsgrenzen van bouwnummers 1, 4 en 9.

Bij de woningen wordt in de achtertuin een prefab houten buitenberging geplaatst met een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking. De gevels van de buitenberging bestaan uit ongeïsoleerde, verduurzaamde rabatdelen van vurenhout met horizontale beplanking die niet nader afgewerkt is. De buitenberging wordt geplaatst op een prefab betonnen vloer conform opgave constructeur. De buitenberging wordt voorzien van een hardhouten glasdeur voorzien van gelaagd glas en wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van gevel / plafondroosters. Het plafond en de wanden worden niet nader afgewerkt. De buitenberging is voorzien van een lichtpunt op enkelpolige schakelaar, een enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar en enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt buitenberging.

8. Fundering

De fundering van de woningen bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Kapelle. De woningen worden gefundeerd op palen.

9. Gevel

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen in een rood genuanceerde kleur, volgens opgave architect. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets verdiept uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur grijs. Onder de raamkozijnen in het metselwerk worden aluminium waterslagen aangebracht voorzien van antidreunfolie.

Isolatie

Voor de thermische isolatie van de buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast. De houten tuinbergingen zijn niet geïsoleerd.

Inwendige scheidingconstructies

Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ongeïsoleerde, ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen. Alle overige wanden welke niet dragend zijn, worden uitgevoerd in gipsblokken wanden, met uitzondering van de stabiliteitswand de trap, deze wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

10. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een als rib-cassettevloer, voorzien van isolatie (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en afgewerkt met een dekvloer. De eerste verdiepingvloer en de tweede verdiepingvloer van bouwnummer wordt uitgevoerd als prefab betonnen breedplaatvloer.

11. Daken

De dakconstructie van de woning (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

Hellende daken

- Geprefabriceerde kap;
- Dak elementen bestaande uit plaatmateriaal aan de onderzijde niet nader afgewerkt (groene/bruine spaanplaat.
- Dakbedekking middels keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Hellende daken dakkapel (alleen van toepassing op bouwnummers 2, 3 en 6)

- Geprefabriceerde dak elementen bestaande uit plaatmateriaal aan de onderzijde niet nader afgewerkt (groene/bruine spaanplaat)
- De zijwangen aan de buitenzijde worden voorzien van zinken bekleding;
- Dakbedekking middels keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Uitbouw trappenhuis (alleen van toepassing op bouwnummers 4 en 5)

- Geprefabriceerde dak elementen bestaande uit plaatmateriaal aan de onderzijde niet nader afgewerkt (groene/bruine spaanplaat)
- De zijwangen aan de buitenzijde worden voorzien van zinken bekleding;
- Bitumineuze dakbedekking
- Dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim

Plat dak (alleen van toepassing bij bouwnummer 1, 2, 3 en 6)

- Betonnen systeenvloer
- Isolatieplaten
- Bitumineuze dakbedekking
- Dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim

12. Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit toe- en afvoer via een mechanisch ventilatie-unit met warmteterugwinning die wordt geplaatst in de techniekruimte en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:

- Keuken;
- Toiletruimte(n);
- Badruimte;
- Opstelplaats wasmachine.

Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:

- Woonkamer/keuken;
- Slaapkamers

De op de tekening aanwezige ventilatiepunten zijn indicatief en kunnen in aantal en/of positie om installatietechnische redenen wijzigen. De luchttoevoer in badruimte, toiletruimte(n), technische ruimte en meterruimte vindt plaats via de onderzijde van de deur (bij de meterruimte tevens via de bovenzijde van de deur).

De prefab houten tuinberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels gevel en/of dakrooster.

Uw keuken dient te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap. Hiervoor is geen aansluitpunt voorzien op het centrale ventilatiesysteem. Bediening van het ventilatiesysteem vindt in woonkamer/keuken en badkamer plaats via een 3-standenschakelaar volgens opgave installateur.

De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie.

De spouwmuur worden geventileerd d.m.v. open stootvoegen.

13. Materiaalomschrijving

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in kunststof in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De binnenzijde van de buitenkozijnen is wit.

Buitenkozijnen worden ter plaatse van de draaiende delen (deuren en ramen) voorzien van tochtweringsrubbers. De voordeuren en voordeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, de voordeur is geïsoleerd. De voordeuren worden voorzien een brievenbussleuf.

De woningen met bouwnummer 2, 3 en 6 worden voorzien van een dakvenster, afmeting circa 134 x 140cm.

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren in de kleur wit.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat de woning voldoet aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van tenminste 2. De cilindersloten van de woningen en buitenberging worden gelijksluitend uitgevoerd.

Trappen

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stoorborden van plaatmateriaal. De trap naar de tweede verdieping (alleen van toepassing bij bouwnummers 4, 5, 7, 8 en 9), wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap.

Bij bouwnummers 1, 2, 3 en 6 wordt er een vlizotrap geplaatst naar de tweede verdieping (zolder). Langs de buitenzijde van de trap wordt een hardhouten muurleuning bevestigd. De traphekken worden uitgevoerd in vurenhout met grenen bovenregel. Trappen worden ten behoeve van verslepen leidingwerk voorzien van een lepe hoek afgewerkt met plaatmateriaal.

Aftimmerwerk

De trappen, balustraden en leuning worden niet geschilderd, maar fabrieksmatig gegrond afgewerkt waarbij schroef- en nietgaatjes niet zijn gestopt. Het hout gebruikt voor trappen is FSC gecertificeerd.

De lepe hoeken bij de trap worden afgewerkt met houten plaatmateriaal.

Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimten, daar worden kunststeen dorpels toegepast.

De meterkasten worden voorzien van de benodigde betimmeringen.

De zijwangen van de dakkapellen van bouwnummer 2, 3 en 6 worden opgebouwd uit vurenhouten stijl- en regelwerk. Aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaat, aan de buitenzijde voorzien van zinken beplating.

Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten van de hellende daken bestaan uit zinken goot. De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op platte daken geschiedt met behulp van een stadsuitloop. De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoer van de prefab tuinbergingen zijn van PVC, kleur grijs.

14. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Plafondafwerking

De betonnen plafonds van de begane grond en de eerste verdieping, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. Het plafond van de tweede verdieping (onderkant dakplaat) worden niet nader afgewerkt.

Bij bouwnummer 1, 2, 3 en 6 worden de schuine zichtzijden van de kap op de eerste verdieping en de plafonds van de dakkapel afgewerkt met gipsplaten.

Wandafwerking

De wanden in de woningen worden, met uitzondering van de meterkast, toilet en badkamer, worden voor zover niet anders omschreven, behangklaar afgewerkt. Onder behangklaar wordt verstaan dat de muur glad wordt opgeleverd met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

De wanden op de bergzolder bij de woningen met bouwnummer 1, 2, 3 en 6 worden niet nader afgewerkt.

De wand boven het tegelwerk in het toilet wordt voorzien van spackspuitwerk.

De binnenwanden van de prefab houten tuinberging worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking

De betonvloeren van de woningen worden afgewerkt met een dekvloer, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels worden aangebracht. De dekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden, zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. In de woningen worden geen plinten toegepast.

De vloer van de prefab tuinberging bestaat uit beton, niet nader afgewerkt.

Tegelwerken

In de badkamer en het toilet van de woningen worden vloertegels (formaat 300 x 300 mm) en wandtegels (formaat 200 x 450 mm) aangebracht conform bemonstering. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1,20 m gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken van "Bianco C" composiet aangebracht. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde die doorlopen tot maaiveld, worden kunststeen dorpels toegepast. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven uitgevoerd in kunststeen.

15. Keuken

In de woning is in basis geen keuken aanwezig. Op tekening is een opstelplaats ten behoeve van een mogelijke keukeninrichting aangegeven. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw woning. Daarom is Bruynzeel Keukens als projectleverancier voor een keuken geselecteerd. Het basis leidingwerk wordt aangebracht volgens 0-tekening Bruynzeel keukens. U kunt hier in de showroom een keuken geheel naar wens samenstellen en laten offrenen, of dit voorts in eigen beheer doen. Voor de oplevering van de woning is het plaatsen van de keuken niet mogelijk.

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:

- Aansluiting t.b.v. de koelkast;
- Aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2-fasen aansluiting);
- Aansluiting t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- Aansluiting t.b.v. een combimagnetron;
- Aansluiting t.b.v. de vaatwasser (exclusief beluchterkraan);
- Aansluiting t.b.v. een spoelbak met warm en koud water;
- Een loze leiding t.b.v. boiler
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De ramen en deuren worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing. De hardhouten glasdeur van de berging wordt voorzien van gelaagd, ongeïsoleerd glas. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de meterkast in de woningen wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkel glas.

Schilderwerk / beitswerk

Het binnen- en buitenschilderwerk wordt mits anders omschreven uitgevoerd middels een dekkend (watergedragen) verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

17. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de aanneemsom begrepen.

Waterleidingen

Koudwatertoestellen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte en is afsluit-/ aftapbaar. De volgende koudwatertappunten worden aangesloten, en eindigen op een stopkraan.

Keuken	Spoelbak Vaatwasser
Toiletruimte	Closetpot Fontein
Badkamer	Wastafel Douche
Technische ruimte	Wasautomaat Opstelplaats warmtepomp

Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de lucht-water warmtepomp danwel boiler in de technische ruimte van de woningen.

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten, en eindigen op een stopkraan;

Keuken	Spoelbak
Badkamer	Wastafel
	Douche

Voor de opwekking van warmte en warm water wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met warm-watervoorziening als omschreven bij "Verwarming". De opstelplaats voor de warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte van de woningen.

18. Sanitair

Het te leveren sanitair, Geberit Bastia in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen zijn van het fabricaat Grohe.

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

Toiletruimte	Wandcloset inclusief zitting en deksel
	Fontein met fonteinkraan
Badkamer	Wastafel met wastafelmengkraan, spiegel
	Inloopdouche: rvs douchedrain, douchethermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop
Technische ruimte	Tapkraan t.b.v. wasautomaat
	Tapkraan t.b.v. warmtepomp

19. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie inclusief meter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de aanneemsom begrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal

Alle schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten worden uitgevoerd in standaard materiaal vlak inbouw (kleur wit), met uitzondering van de meterkast, buitenberging en op de trapboom op zolder, daar worden de schakelaars uitgevoerd als opbouw. Het schakelmateriaal wordt horizontaal aangebracht.

De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst op circa 300 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De wandcontactdozen in de overige ruimten en de schakelaars worden geplaatst op circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. Het wandlichtpunt ter plaatse van de wastafel wordt op circa 2.100 mm boven de vloer geplaatst.

In de woningen wordt voor de aansluitpunten voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van:

- Beldrukker ter plaatse van de voordeur;
- Bel in entree;
- Beltransformator in meterruimte;

Rookmelders

In de woningen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Buitenlichtpunten

De woning wordt bij de entree, buitenberging en aan de achtergevel voorzien van een buitenlichtpunt op de gevel. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedieningsschakelaars in de woning aangebracht, buitenlichtpunt van de berging te bedienen vanuit de berging.

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Beldrukker ter plaatse van de voordeur;
- Bel in entree;
- Beltransformator in meterruimte

PV-panelen op het dak

De woning wordt voorzien van PV-panelen conform BENG berekening e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. Het op de tekening aanwezige aantal en positie van de panelen is indicatief. In verband met de PV-panelen op het dak van de woning zijn mogelijk niet alle opties realiseerbaar zoals een dakkapel. Laat u hierover informeren door de makelaar. De omvormer wordt op de tweede verdieping (zolder) geplaatst.

20. Telecommunicatievoorziening

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van de koper. De aansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd. De aanleg van de loze leiding ten behoeve van CAI, data of telefoon naar uw woning wordt wel aangelegd door de aannemer. Deze loze leidingen worden toegepast in de woonkamer en de hoofdslaapkamer op 300 mm boven de vloer.

21. Verwarming

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van ISSO – publicatie 51 die op dit werk van toepassing zijn en de garantienormen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping inclusief warmwatervoorziening. De verdeelunit voor de begane grond wordt bij bouwnummer 4, 5, 7, 8 en 9 onder de trap gesitueerd. De verdeelunit voor de begane grond wordt bij bouwnummer 1, 2, 3 en 6 in de technische ruimte op de begane grond gesitueerd.

De verdeelunit voor de eerste verdieping wordt bij bouwnummer 4, 5, 7, 8 en 9 in de technische ruimte op de tweede verdieping geplaatst. De verdeelunit voor de eerste verdieping wordt bij bouwnummer 1, 2, 3 en 6 in de hobbyruimte op de eerste verdieping geplaatst.

De toe te passen lucht-water warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte van de woningen en heeft een geïntegreerd boilervat. De lucht-water warmtepomp is geschikt om te verwarmen en beperkt te koelen. Het buitendeel wordt bij bouwnummer 4, 5, 7, 8 en 9 geplaatst als “in-dak” systeem, bereikbaar vanaf de tweede verdieping. Het buitendeel wordt bij bouwnummer 1, 2, 3 en 6 op het plat dak van de woning geplaatst.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in iedere verblijfsruimte. De temperatuurregeling geschiedt middels een master-slave regeling. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat (master), waarmee je de gewenste temperatuur kan instellen. Middels de thermostaten in de slaapkamers (slave) is naregeling van de vloerverwarming van de slaapkamers mogelijk, indien hier geen warmtevraag is.

In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten;

Verblijfsruimte	Woonkamer/keuken	22°C
	Slaapkamers	22°C
Verkeersruimte	Entree	18°C
	Overloop	18°C
Badruimte	Badkamer	22°C

22. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken, keuken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

23. Afwerkstaat

Entree

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

Toiletruimte

Wanden	Tegelwerk volgens pakketkeuze tot hoogte van circa 1.200mm. Daarna worden de wanden tot het plafond voorzien van spuitwerk.
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spuitwerk
Uitrusting	Sanitair volgens keuzepakket

Woonkamer/Keuken

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

**Technische ruimte begane grond
(bouwnummer 1, 2, 3 en 6)**

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

Trapkast (bouwnummer 4, 5, 7, 8 en 9)

Wanden	Worden niet nader afgewerkt
Vloer	Dekvloer
Plafond	Onderzijde trap (niet nader afgewerkt)

**Kast begane grond
(bouwnummer 1)**

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

Overloop

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

Slaapkamer(s)

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

**Hobbyruimte 1^e verdieping
(bouwnummer 1, 2, 3 en 6)**

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

**Hobbyruimte 2^e verdieping
(bouwnummer 8)**

Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Onderzijde dakplaat niet nader afgewerkt

**Berging 1^e verdieping
(bouwnummer 2, 3 en 6)**

Wanden	Behangklaar
--------	-------------

Vloer	Dekvloer
Plafond	Spuitwerk

Badkamer

Wanden	Tegelwerk tot aan het plafond volgens pakketkeuze
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spuitwerk
Uitrusting	Sanitair volgens keuzepakket

Bergzolder (bouwnummer 1, 2, 3 en 6)

Wanden	Niet nader afgewerkt
Vloer	Houten plaatmateriaal wordt niet nader uitgewerkt
Plafond	Onderzijde dakplaat wordt niet nader afgewerkt

Buitenberging

Wanden, vloer, plafond	Niet nader afgewerkt
Vloer	Niet nader afgewerkt
Plafond	Niet nader afgewerkt