

Technische Omschrijving
31 woningen
Project “De Luwte”
te Emmeloord

Datum: 20 november 2025

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Introductie	4
	Leeswijzer	4
	Woningconcept	5
	Projectgegevens	6
2	Algemene kopersinformatie	7
	Aannemingsovereenkomst (AO)	7
	Vrij op naam (V.O.N.)	7
	Levering- / Eigendomsakte	7
	Termijnen en betalingen	8
	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling	8
	Veiligheid tijdens uitvoering	10
	Opleveringsprognose	10
	Uw huidige woning	10
	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	10
	Verzekeringen	11
	Aansluiting / levering van elektra	11
	BENG en energielabel	12
	Overige project specifieke zaken	13
	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling	14
	Wet bescherming persoonsgegevens	14
	Erratum	15
	Artist impressies en andere commerciële uitingen	15
	Disclaimer	15
	Vereniging van eigenaren (VVE)	16
	Vereniging van eigenaren (VVE) – organisatiestructuur	17
	servicekosten en energiekosten	18
3	De woning – bouwomschrijving	19

	Technische omschrijving	19
1	INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSRUIMTE	19
2	PEIL VAN DE WONING	19
3	GRONDWERK.....	19
4	RIOLERINGSWERKEN.....	20
5	BESTRATING EN TERREININRICHTING.....	20
6	TERREININVENTARIS	20
7	FUNDERING	21
8	GEVELS EN WANDEN	21
9	VLOEREN.....	22
10	DAKEN	22
11	ISOLATIE.....	22
12	VENTILATIEVOORZIENINGEN.....	22
13	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	23
14	TRAPPEN.....	24
15	AFTIMMERWERK	24
16	VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK	24
17	TEGELWERK	25
18	VENSTERBANK.....	26
19	KEUKEN	26
20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	27
21	STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN	27
22	WATER EN BINNENRIOLERING	27
23	SANITAIR	28
24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	29
25	VERWARMINGSINSTALLATIE	29
26	AANDACHTSPUNT WONINGBORG.....	31
	BIJLAGE:	31

1 INLEIDING

INTRODUCTIE

Het kopen van een nieuwe woning is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u in dit proces zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren.

Het project “De Luwte” is gelegen in Emmeloord. Het bestaat uit de bouw van 42 appartementen en 31 woningen. In deze technische omschrijving worden de 31 woningen omschreven.

Binnen de woningen bestaan er verschillende typen in grootte en indeling. Er kunnen verschillen zijn door gespiegelde plattegronden, een andere gevelindeling of verschil in aantal verdiepingen. Deze verschillen, die duidelijk op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven.

Naast een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw en de afwerking van de woningen in het plan, vindt u veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende koop- en bouwproces tegen gaat komen.

De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de appartementen in dit project wordt door Schutte Bouw een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

LEESWIJZER

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 3 delen.

- Deel 1: Projectgegevens;
- Deel 2: Algemene kopersinformatie;
- Deel 3: De woning – bouwomschrijving.

WONINGCONCEPT

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van een woningconcept. Dit betreft een concept waarin jarenlange ervaring in het ontwikkelen en bouwen van woningen is samengebracht. Het woonconcept levert maatwerk woningen die gebouwd zijn volgens een vernieuwend proces, gericht op een zeer hoge mate van efficiency in ontwerp, voorbereiding en realisatie. Binnen het woningconcept wordt gewerkt met vaste partners voor zowel ontwerp als uitvoering.

Het woningconcept bestaat uit een prefab betonnen casco met vooraf gemonteerde kozijnen. Dit casco wordt zo snel mogelijk opgetrokken om wind- en waterdicht te zijn. Hierdoor kan de afbouw van de woning eerder starten dan wanneer er een meer traditionele bouwmethode wordt toegepast. Het metselwerk wordt apart van het casco uitgevoerd.

Door deze wijze van bouwen hebben we enkel gestandaardiseerde mogelijkheden in de kopersopties van de prefab betonnen wanden. Ook hebben we de keuzes van deze mogelijkheden sneller nodig dan traditioneel het geval is. Voordeel is dat de planning van de bouw beter beheerst kan worden, omdat de weersomstandigheden eerder buiten spel worden gezet.

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben dan kunt u terecht bij uw kopersbegeleider van Schutte Bouw.

PROJECTGEVENS

PROJECTNAAM	"DE LUWTE" 42 appartementen en 31 woningen in EMMELOORD	
ONDERDEEL	31 rijwoningen bouwnummer 01 t/m 31	
ONTWIKKELAAR	OVT Ontwikkeling De Deel 21-04 8302 EK EMMELOORD	Schutte Bouw & Ontwikkeling Grote Voort 201 8041 BK ZWOLLE
AANNEMER	Schutte Bouw & Ontwikkeling Grote Voort 201 8041 BK Zwolle	
KOPERSBEGELEIDERS	Bouw Op 10 <i>Martine Wienbelt – de Wit Tel: 06-10101280</i> <i>Mirjam Westerhoff Tel: 06-14897151</i> <i>Ook bereikbaar via Volgjewoning</i>	
ARCHITECT	KHV Architecten Duit 5 8305 BB EMMELOORD	
VERKOOP	OVT Ontwikkeling BV <i>Miriam Bandstra</i> De Deel 21-04 8302 EK EMMELOORD info@ovtontwikkeling.nl Alpina De Deel 21-1 8302 EK Emmeloord info.emmeloord@alpina.nl	

2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

AANNEMINGSOVEREENKOMST (AO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een AO. Bij deze AO gaan koper (verkrijger) en verkoper (Schutte Bouw) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de aanneemsom en Schutte Bouw zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze AO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de AO door Schutte Bouw mede is ondertekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, Cai en/of glasvezel (mits aanwezig).

LEVERING- / EIGENDOMSAKTE

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden zoals aangegeven in de AO is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

TERMIJNEN EN BETALINGEN

Nadat u een schriftelijke mededeling ontvangt waaruit blijkt dat de opschortende voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst (AO) zijn vervuld, zal de termijn grondkosten bij u in rekening worden gebracht zoals is aangegeven in de Koopovereenkomst (KO). De termijnen van de aanneemsom uit de AO 'vervallen' al gelang de bouw vordert.

Schutte Bouw stuurt u facturen van de termijnen per email. Een kopie hiervan wordt geplaatst op Volgiewoning. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

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

1. de akte van levering van de grond en de woning van ontwikkelaar aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam – pagina 7):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (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 Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

NB Drainage en infiltratievoorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg 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 bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels het kopersportaal Volgjewoning zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest of extreem heet is, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Uiterlijk twee weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

UW HUIDIGE WONING

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af uiterlijk twee weken voor de oplevering waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst, regen en levering van materialen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. In de AO is het aantal werkbare werkdagen opgenomen waarin de woning gerealiseerd en opgeleverd moet worden.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Schutte Bouw draagt voor de oplevering zorg voor het deponeren van een collectieve bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van Woningborg). Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk één dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning. Enkele weken voor de oplevering ontvangt u een uitnodiging van Schutte Bouw om met u de woning te inspecteren, de 'voorschouw'.

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden “nat afgenomen” en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een “Proces Verbaal van Oplevering” genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door Schutte Bouw als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Het contract voor de levering van energie kunt u meenemen van uw huidige woning naar uw nieuwe woning en is dus niet adres gebonden. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een elektriciteits- leverancier naar keuze. Als koper bent u verplicht om een contract aan te gaan met Wellsius, dit betreft de warmte- leverancier.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen. Indien, ondanks inspanningen van Schutte Bouw, nutspartijen toch nalatig zijn bij het tijdig leveren van elektriciteit of water voor de oplevering dan kan uw woning niet worden opgeleverd. U kunt in dit geval geen schadevergoeding claimen door te late oplevering van uw woning.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning wordt u verwezen naar EAN Codeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Schutte Bouw zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunnen er mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich overschrijven naar de regionale waterleverancier.

BENG EN ENERGIELABEL

De EPC (energieprestatie) is in de loop van de tijd een beetje verouderd. Sommige delen werden overgewaardeerd, sommige ondergewaardeerd. Daarom is sinds 1 januari 2021 BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) van kracht. BENG richt zich op het gebouwgebonden energieverbruik. Het gebruikersgebonden (huishoudelijk) energieverbruik wordt niet meegenomen in de berekeningen.

BENG 2 < 30kW/m²

BENG bestaat uit verschillende indicatoren, waaronder BENG 2. Dit is de indicator voor het primair fossiel energiegebruik ofwel een optelsom van het primaire energieverbruik (verwarming, eventueel koeling, warmtapwater en ventilatoren). Uw woning heeft PV-panelen waarmee energie wordt opgewekt. Dit wordt ook wel hernieuwbare energie genoemd. De PV-panelen en de eventuele screens op/aan uw woning zijn afgestemd op het gebouwgebonden energieverbruik, waardoor de indicator BENG 2 < 30kW/m² is. De basisuitvoering van uw woning, dus zonder kopersopties, voldoet aan BENG 2 < 30kW/m².

Door het toevoegen van opties kan het zijn dat de uitkomst van de BENG-berekening verandert. Om BENG 2 < 30kW/m² te behalen, is het dan meestal noodzakelijk dat we extra PV-panelen moeten toepassen. Wij kunnen dit pas bepalen nadat de opties definitief zijn. De extra PV-panelen zullen verrekend worden aan de hand van de meer- en minderwerklijst.

Er worden dan voldoende PV-panelen geplaatst zodat de minimale wettelijke eis gehaald wordt. Mochten de minimale wettelijke eisen niet gehaald kunnen worden op de vier indicatoren van de BENG-berekening, dan moeten we de combinatie van opties herzien. Eventuele aangeboden opties zijn daardoor niet mogelijk te kiezen.

Naast BENG 2 < 30kW/m² is er nog een indicator binnen de BENG-berekening die een eis stelt. Dit betreft TOjuli. TOjuli is een indicator voor het risico op oververhitting. De woning zonder opties voldoet aan deze eis. Opties kunnen ervoor zorgen dat er maatregelen genomen moeten worden om aan deze eis te voldoen. De maatregel die wij dan nemen is de woning voorzien van screens of zonwerende beglazing. Soms is het ook mogelijk om uitgebreidere of nauwkeurigere berekeningen van het risico op oververhitting te maken om aan deze eis te voldoen. De benodigde maatregelen zullen verrekend worden aan de hand van de meer- en minderwerklijst.

Energielabel

Uw woning is hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Schutte Bouw een energielabel (minimaal A+++ indien er geen veranderingen in meetmethode of kwaliteitsverklaringen voor het energielabel zijn). Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

Uitleg parkeerplaatsen

In nieuwe ruimtelijke plannen maakt de ontwikkelaars in samenspraak met de gemeente een parkeerbalans. Hierin wordt bepaald hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden in het openbare gebied en/of op het mandelig terrein en/of op kavels. Deze parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening. Daarbij geldt dat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte door de gemeente worden aangelegd en dat deze mogelijk kunnen afwijken van hetgeen dat op tekening staat.

Binnenterrein

De situatietekening geeft een beeld hoe dit er uit komt te zien. Dit is echter een momentopname en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Het binnenterrein bestaat op hoofdlijnen uit parkeerplaatsen, toegangspaden en groenvoorziening. De wegen en parkeerplaatsen worden uitgevoerd met klinker(achtige) bestrating. In de klinker(achtige) bestrating worden de parkeervakken aangegeven met het aangegeven bouwnummer d.m.v. cijfertegels.

Op de begane grond wordt een gemeenschappelijke tuinkas gerealiseerd. Deze kas is bedoeld voor collectief gebruik door de bewoners en biedt ruimte voor het gezamenlijk kweken van planten, kruiden en groenten. De kas draagt bij aan een groene en duurzame leefomgeving en stimuleert onderlinge betrokkenheid en ontmoeting. De tuinkas wordt uitgevoerd met transparante gevel- en dakpanelen. Het beheer, gebruik en onderhoud van de kas zullen in overleg met de bewoners en de VvE worden vormgegeven.

Voor inzameling van huishoudelijk afval wordt een ondergrondse container aangebracht. Voor de inzameling van PMD (plastic, metaal en drankenkartons) wordt in samenspraak met AREA Reiniging onderzocht of dit ook middels en (ondergrondse) container kan plaatsvinden. De gemeente zal hier uiteindelijk een exacte plek voor aanwijzen.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt door de gemeente gerealiseerd. In samenspraak met de gemeente Emmeloord zal de in- en uitrit tot het binnenterrein worden gerealiseerd.

Erfafscheiding

Hagen en/of andere erfafscheidingen worden aangebracht conform de situatietekening. De bloembakken tussen de kavels en het openbaar gebied (binnenterrein) worden door de aannemer aangelegd op uw kavel. Onderhoudt is voor de kopers.

Deze bloembakken/ erfafscheidingen dienen in stand gehouden te worden. Meer informatie over de juridische uitwerking kunt u vinden in de bij de verkoopstukken behorende (concept)akte(s) en op de situatietekening.

Infiltratie

Regenwater op het dak van uw woning wordt afgevoerd middels het infiltratiestelsel van de gemeente. Regenwater wordt middels een separate HWA leiding van de woning geloosd op de wadi naast het appartementencomplex.

Toelichting krijtstreepmethode

Bij sommige woningen wordt gebruikt gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat wanneer een verblijfsgebied volgens het BBL niet voldoet aan de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding, een deel van het verblijfsgebied niet als 'verblijfsgebied' wordt benoemd maar als 'onbenoemde ruimte'. De krijtstreepmethode is een toegestaan middel om de grootte van de gewenste gevelopeningen in balans te brengen met regelgeving rondom daglichttoetreding. Op de verkooptekening is met een arcering aangegeven welke gebieden onder de krijtstreepmethode vallen.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen.

Dit zijn niet de gebreken als gevolg van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen of gebreken die logischerwijs waarneembaar waren bij oplevering en beschadigingen die na oplevering zijn ontstaan.

De tekortkomingen dient u conform de Woningborg-regeling schriftelijk te melden: service@schuttebouw.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het Opleverdossier dat u voor de oplevering van uw woning ontvangt via Volgjewoning. Na de genoemde periode wordt Schutte Bouw geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in.

WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Schutte Bouw respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Schutte Bouw uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals bijvoorbeeld sanitair-, tegel- en

keukenleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen.

U kunt wijzigingen en/of aanvullingen op uw gegevens doorgeven via Volgjewoning. Het is van belang dat deze gegevens altijd juist zijn. Mocht u hier vragen over hebben, kunt u zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider via Volgjewoning.

ERRATUM

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de eisen die gesteld worden door Woningborg en BBL van de woning en worden door Schutte Bouw kenbaar gemaakt middels een erratum. De errata worden schriftelijk aan u kenbaar gemaakt als mededeling en maken onderdeel uit van de overeenkomst. Deze hoeven niet getekend te worden. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

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

ARTIST IMPRESSIONS EN ANDERE COMMERCIEËLE UITINGEN

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen en 3D visualisaties dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies kunnen meerwerkopties zijn getoond.

DISCLAIMER

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan.

De aangegeven maten op de tekeningen zijn "circa maten". In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) en bouwkundige onderdelen (uitwerking/ vorm deuren en kozijnen). Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met wandafwerking.

Schutte Bouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw die noodzakelijke wijzigingen (bouwkundig en/of installatietechnisch) in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering/engineering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de door Woningborg gestelde eisen aan de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Dit zal met een erratum aan u kenbaar worden gemaakt.

In de aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopstukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreft een momentopname en is indicatief. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg en het BBL. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. 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.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

De woningen(en) wordt door middel van een wettelijk verplichte 'akte van splitsing' door de notaris verdeeld in een aantal zogenoemde 'appartementenrechten'. In deze akte van splitsing kunt u lezen welke regels en voorwaarden er komen kijken bij een appartementenrecht. Wij adviseren u hier kennis van te nemen. Als koper van een woning bent u eigenaar van zo'n appartementenrecht en bent u daardoor mede-eigenaar van het hele gebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt de Vereniging van Eigenaren (hierna te noemen VvE) opgericht. Iedere eigenaar van een appartementenrecht is van rechtswege verplicht lid van deze vereniging. Uit de leden wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester) gekozen die de VvE zal vertegenwoordigen naar de administratief bestuurder/beheerder.

De dagelijkse gang van zaken, zoals het laten verrichten van onderhoud en reparaties, alsmede de uitvoering van de bepalingen van de statuten en de door de vereniging te nemen besluiten, waaronder be- en verrekening van kosten, zal in handen worden gelegd van een administratief bestuurder/beheerder. Deze is volledige verantwoording verschuldigd aan het bestuur van de VvE.

Het eerste jaar na de oplevering zal een, door de ontwikkelaar, nader te bepalen partij als VVE beheerder van de VvE fungeren. Na dit eerste jaar kan de VvE besluiten een andere beheerder in te schakelen.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE) – ORGANISATIESTRUCTUUR

Voor dit project wordt een gesplitste Vereniging van Eigenarenstructuur toegepast, bestaande uit een **Hoofdvereniging van Eigenaren (Hoofd-VvE)** en meerdere **subverenigingen van Eigenaren (sub-VvE's)**. Deze structuur waarborgt een duidelijke scheiding tussen het beheer van gezamenlijke voorzieningen enerzijds en gebouw- of clustergebonden eigendommen anderzijds.

Hoofd-VvE

De **Hoofd-VvE** omvat alle appartementsrechten binnen het totale plangebied, zowel de appartementen als de grondgebonden woningen die onderdeel uitmaken van de splitsing. De Hoofd-VvE is verantwoordelijk voor:

- Het beheer en onderhoud van de **gemeenschappelijke delen en installaties** die projectbreed van toepassing zijn, zoals:
 - hoofdontsluitingen, collectieve groenvoorzieningen en openbare toegankelijkheidszones;
 - gezamenlijke infrastructuur (bijv. hoofdriolering of hoofdinstallaties voor energie of water, indien van toepassing);
 - algemene eigendommen die niet specifiek aan één sub-VvE zijn toegewezen.
- Het opstellen en beheren van de **hoofdbegroting** en de verdeling van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten overeenkomstig de in de splitsingsakte vastgelegde breukdelen.
- Het afsluiten van collectieve contracten voor diensten en verzekeringen die betrekking hebben op gemeenschappelijke voorzieningen onder verantwoordelijkheid van de Hoofd-VvE.
- Coördinatie en afstemming tussen de verschillende sub-VvE's.

Alle eigenaren binnen het project zijn automatisch lid van de Hoofd-VvE.

Sub-VvE's

Binnen het project worden één of meerdere **sub-VvE's** opgericht. Iedere sub-VvE omvat een afzonderlijk gebouw of cluster met eigen, specifiek gedeelde bouwdelen of voorzieningen. De sub-VvE's zijn verantwoordelijk voor:

- Het beheer, onderhoud en vervanging van **gebouw- of clustergebonden gemeenschappelijke delen**, waaronder:
 - gevels, daken en draagconstructies van het betreffende gebouw of cluster;
 - gemeenschappelijke installaties zoals liften, trappenhuisen, ventilatiesystemen, dakafvoeren en lokale technische ruimten;
 - privétuinen, binnenterreinen of binnengebieden die exclusief aan het betreffende cluster zijn toegewezen.
- Het opstellen en uitvoeren van een **eigen exploitatie- en onderhoudsbegroting**, inclusief het innen van bijdragen van de betreffende eigenaar-gerechtigden.
- Aansturing van onderhouds- en beheerwerkzaamheden die uitsluitend het betreffende gebouw of cluster betreffen.

De sub-VvE's functioneren zelfstandig, maar staan juridisch en organisatorisch onder de Hoofd-VvE. Waar verantwoordelijkheden elkaar raken, prevaleert de taakverdeling zoals vastgelegd in de splitsingsakte en het reglement van splitsing.

Samenwerking Hoofd-VvE en sub-VvE's

De Hoofd-VvE en de sub-VvE's opereren binnen een hiërarchische structuur waarin:

- De **Hoofd-VvE** beslist over projectbrede zaken en voorzieningen.
- De **sub-VvE's** beslissen over gebouwspecifieke aangelegenheden.
- De regels voor bevoegdheden, kostenverdeling en besluitvorming zijn vastgelegd in de splitsingsakte en het toepasselijke modelreglement.

Deze structuur zorgt voor een evenwichtige en efficiënte organisatie van het beheer en onderhoud, afgestemd op zowel de collectieve als de specifieke belangen van bewoners en gebruikers. Bovenstaande wordt voor dit project nauwkeurig vastgesteld en ingericht door de notaris. Door de ontwikkelaar is voor het eerste jaar een professioneel bureau aangesteld om de administratie te doen en het bestuur te helpen de structuur van de verschillende VvE's goed in te richten.

SERVICEKOSTEN EN ENERGIEKOSTEN

Door de VvE worden alle kosten, die samenhangen met het onderhouden en instant houden van het de gezamenlijke voorzieningen voldaan. Als lid dienen de eigenaren zorg te dragen dat de VvE over een vermogen beschikt om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen; voor directe betalingen en door middel van reserveringen voor betalingen in de toekomst. Door het betalen van een veelal maandelijks bijdrage aan de VvE (hierna te noemen servicekosten) wordt aan deze verplichting voldaan.

De servicekosten worden berekend op basis van onder andere de volgende te verwachten kosten en reserveringen:

- uitgebreide opstalverzekering (inclusief glasdekking)
- wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de VvE
- onderhoud en schoonmaak van de kas
- onderhoud algemeen groen
- verbruik stroom etc. ten behoeve van algemene voorzieningen en algemene ruimten
- reserveringen groot onderhoud
- administratiekosten en meteropnamekosten.

De servicekosten worden door de VvE vastgesteld. Op basis van ervaringscijfers en te verwachten kostenposten zal voor de eerste beheerperiode een concept begroting worden opgesteld, die te zijner tijd zal worden verstrekt.

De energiekosten worden berekend op basis van de te verwachten kosten en reserveringen voor verbruik- en vastrechtkosten van elektra en water.

3 DE WONING – BOUWOMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSRUIMTE

De hier beschreven woningen voldoen aan de eisen van het zogenoemde BBL (voorheen het Bouwbesluit). Het kan voorkomen dat vertrekken van woningen in het BBL anders benoemd worden dan u gewend bent. Hierbij valt te denken aan de bestek- en werktekeningen die op de bouwplaats gebruikt worden en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden hier niet gebruikt, maar hebben plaats gemaakt voor termen zoals verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte.

Ruimte (waar van toepassing)	Benaming conform BBL
Souterrain	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte/ technische ruimte/ entree woning/ meterkast
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Verkeersruimte

2 PEIL VAN DE WONING

Als peil -P- wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning aangehouden.

De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt door de gemeente bepaald.

De rooilijnen zullen door de gemeente in het werk worden aangegeven.

3 GRONDWERK

De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de funderingen, leidingen en bestratingen. Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt op hoogte gebracht met grond uit de bouwput, welke is ontdaan van bouwresten. Onder bestrating wordt een zandaanvulling aangebracht van circa 10cm. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd, er is sprake van een gesloten grondbalans. Het talud wordt op hoogte gebracht, geëgaliseerd en schuin afgewerkt (t.h.v. de buitengevels) met de uitgekomen grond. De funderingen alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond

4 RIOLERINGSWERKEN

De woningen zijn aangesloten op het enkelvoudige rioleringsstelsel van de gemeente. De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in PVC. Er zal een polder-expantiestuk gemonteerd worden. Ter plaatse van de voor- of achtergevel is in de afvoer een ontstoppingsstuk aangebracht. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks of via de gevel uitmondt.

Het regenwater dat valt op de daken van de woningen, loopdek en wegen wordt afgevoerd naar wadi's en oppervlaktewater door middel van een aansluiting op het afwateringsstelsel van de gemeente. Hier kan het regenwater infiltreren in de bodem of haar weg vinden naar de openbare waterpartijen.

5 BESTRATING EN TERREININRICHTING

Bestrating en loopdek

Het binnenterrein met parkeerplaatsen wordt volledig bestraat conform de situatietekening en kleur/materiaalstaat. Aan de buitengevels van de woningen, op het talud, wordt op de begane grond een betonplaat gerealiseerd welke als terras gebruikt kan worden. Dit geldt alleen voor bouwnummer 16 t/m 31.

Het binnenterrein op de begane grond is voorzien van een hoogwaardig loopdek met composieten vloerdelen. Deze duurzame afwerking is nagenoeg waterdicht, waardoor het terrein netjes en onderhoudsvriendelijk blijft. Onder het loopdek bevinden zich de parkeerplaatsen. Het hemelwater wordt afgevoerd via een goot en HWA aan de buitenzijde van het loopdek. Aan de buitenzijde is het loopdek voorzien van een stijlvol stalen hekwerk.

6 TERREININVENTARIS

Brievenbus

Aan de zijgevel van bouwnummer 15 wordt een postkast gerealiseerd voor de 31 woningen.

Erfafscheiding

Op de erfafscheiding op de begane grond worden prefab bloembakken geplaatst. Op de posities zoals aangegeven op de situatietekening worden er houten pergola's aangebracht aan de achtergevel op de begane grond bij alle bouwnummers. De pergola wordt op houten palen aangebracht en gekoppeld aan de gevels.

Bij bouwnummer 04 t/m 10 op de bovenste verdieping op het dakterras, worden de erfgronden ook voorzien van een houten pergola conform verkooptekening.

Terreinverlichting

Ten behoeve van de verlichting van het (openbaar) binnenterrein, worden er onder en boven het loopdek lichtpunten en armaturen aangebracht. Boven het loopdek worden er lichtarmaturen geplaatst aan het hekwerk. Deze verlichting staat niet aangegeven op de tekening en wordt in een verdere uitwerking van het plan bepaald.

Huisnummerbord

Er wordt ter plaatse van de woningentree een wit huisnummerbord met zwarte cijfers aangebracht.

7 FUNDERING

De woning wordt, volgens opgave van de constructeur, gefundeerd op betonnen palen met daarover een raster van gewapend betonnen funderingsbalken e.e.a. conform opgave constructeur. De staalconstructie van het loopdek wordt ook gefundeerd d.m.v. prefab betonnen palen of daar waar mogelijk een fundering op staal (zand).

De ruimte onder de vloer van de woning is toegankelijk en wordt geventileerd door middel van muisdichte kunststof ventilatioeroosters aan de gevel van het binnenterrein. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt er een sparing gemaakt in de vloer van het souterrain. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, welke is voorzien van een luikoog. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekening.

8 GEVELS EN WANDEN

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, opgebouwd uit een betonnen binnenspouwblad, isolatie en gevelmetselwerk of verticale houten geveldelen. Voor de isolatie van de gevels wordt een nader te bepalen isolatiemateriaal toegepast. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in de kleur baksteen, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De buitengevel aan de achterzijde van de woningen, t.h.v. van het talud (souterrain), wordt uitgevoerd in een betonnen buitenblad. Hierin wordt een zogenaamde koekoek verwerkt om daglicht te kunnen krijgen in de onbenoemde ruimte.

Om de afwatering en ventilatie van de spouwmuur te garanderen worden er open stootvoegen in de buitengevel aangebracht. Het metselwerk wordt opgetrokken vanaf een betonnen wand, betonnen kim of kalkzandsteenblokken welke op de funderingen zijn aangebracht.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren van geprefabriceerde betonnen elementen met daartussen een luchtspouw van circa 4cm. In de woningscheidende wanden kunnen volgens opgaaf constructeur, ter plaatse van de verdiepingsvloeren enkele koppelstaven worden opgenomen.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge separatiepanelen van cellenbeton met een dikte van 7 en/ of 10 cm welke aan de bovenzijde d.m.v. schuim worden bevestigd. Op de bovenste

verdieping, waar de cellenbeton separatiepanelen tegen de dakvloer komen, worden deze bevestigd in een kunststof U-profiel welke zichtbaar blijft.

Optionele wanden worden uitgevoerd in een lichte scheidingswand (hout, metal stud of cellenbeton).

In de gevels worden om constructieve en bouwfysische redenen 'koude voegen' en/of dilataties aangebracht; deze worden niet afgewerkt.

9 VLOEREN

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De 1e verdiepingsvloer en 2e verdiepingsvloer worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren met zichtbare V-naden in het plafond.

De vloeren worden geheel volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en/of constructeur uitgevoerd.

Verder worden alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens opgave van de constructeur.

10 DAKEN

Platte daken

De dakconstructie van het platte dak bestaat uit een prefab betonnen systeemvloer. Het dak wordt geïsoleerd met isolatie wat op afschot ligt richting het binnenterrein wat afgedicht wordt met een dakbedekking met eventueel tegels, grind of split. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim. De kleur is conform de kleur- en materiaalstaat.

Bij bouwnummer 04 t/m 10 wordt er op de bovenste verdieping een dakterras gerealiseerd. Het platte dak is hier voorzien van daktegels.

De zonnepanelen, conform de BENG berekening, worden op een frame op het dak geplaatst.

11 ISOLATIE

De vloeren, wanden, daken en glasopeningen zijn goed geïsoleerd, waardoor het warmteverlies door deze bouwdelen wordt verminderd. In de woning worden de volgende isolatiewaarden behaald:

Begane grondvloer	Rc	=	ca. 3,7 m ² K/W
Buitenspouwmuren	Rc	=	ca. 4,7 m ² K/W

12 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woning is uitgerust met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert, waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt

voorverwarmd. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie met behulp van een CO2 sensor in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer. In de badkamer is de ventilatie tevens handmatig te bedienen. De WTW- box wordt uitgevoerd met een vochtsensor.

De ventilatieunit staat in het souterrain of op de bovenste verdieping opgesteld in berging/ technische ruimte. De op tekening aangegeven opstelplaats is indicatief en wordt in een latere fase vastgesteld. In de technische ruimte waar de installatie komt te staan, zijn de ventilatiekanalen zichtbaar en kunnen deze ook buiten de techniekzone aanwezig zijn.

De aangegeven posities van de inblaas- en afzuigventielen zijn indicatief en worden in de verdere uitwerking nader bepaald. De ventielen worden in het plafond of in de wand op een minimale hoogte van 180cm geplaatst.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel is geen mechanisch ventilatiekanaal aanwezig, er wordt uitgegaan van recirculerende afzuiging (zgn. recirculatiekap). Er kunnen ook geen sparingen gemaakt worden ten behoeve van ventilatiekanalen.

13 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De hardhouten buitenkozijnen worden uitgevoerd volgens nadere detaillering van de architect. Zie ook de kleur- en materiaalstaat.

Ter plaatse van de kozijnen die door peil gaan wordt een kunststoffen of aluminium onderdorpel aangebracht. Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast. Zoals op verkooptekening aangegeven.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en ramen voldoet aan weerstandsklasse 2. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het BBL.

Het hang- en sluitwerk heeft de volgende specificaties:

- Scharnieren met anti-inbraakvoorziening van gegalvaniseerd staal op alle buitendeuren;
- Deurkrukken met schilden van geanodiseerd aluminium op alle deuren; de entreedeur wordt aan de binnenzijde voorzien van een deurkruk en aan de buitenzijde voorzien van een vaste deurgreep;
- Buitendeuren zijn voorzien van een driepuntssluiting, uitzondering is de deur van de houten berging en eventueel aanwezige tuinpoort, hier wordt een cilinderslot toegepast (éénpuntssluiting).
- Alle cilindersloten zijn gelijksluitend.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen zijn uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnenwand loopt boven de kozijnen door. De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren en voorzien van standaard sloten en bijbehorend hang- en sluitwerk. Het meterkastkozijn is aan de onder- en bovenzijde voorzien van ventilatieopeningen.

De binnendeuren worden afgehangen met stalen paumelles (uitlichtbare scharnieren). De binnendeuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezet slot, de meterkast van een kastslot en alle overige binnendeuren van een loopslot. De deuren zijn voorzien van RVS beslag.

14 TRAPPEN

De trap van het souterrain naar de begane grond is een vaste dichte trap. De trap van de begane grond naar de 1e verdieping is een vaste open trap. Dit geldt voor alle bouwnummers. De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping, bij bouwnummer 01 t/m 15, is een vaste open trap. Alle trappen zijn van vurenhout. Tegen de wand worden op aluminium leuninghouders aan één zijde, houten leuningen aangebracht. Langs de open zijden van de trappen en de trapgaten worden houten spijlhekken aangebracht en waar dit noodzakelijk is vanwege de opklimbaarheid dichte panelen. Op de begane grond wordt een lichte scheidingswand toegepast i.p.v. een houten spijlhek. De treden van de vurenhouten trappen zijn in principe niet geschikt om uitsluitend met schilderwerk te worden afgewerkt. Door het relatief zachte vurenhout kunnen beschadigingen in schilderwerk optreden. De trap wordt fabrieksmatig wit gegrond.

15 AFTIMMERWERK

De meterkast wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven. Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht. Het trapgat wordt ter hoogte van de verdiepingsvloeren rondom afgetimmerd. De eventuele leidingkokers op de verdiepingen worden afgesloten met een gipsvezelplaat of met een cellenbeton wandelement. Deze leidingkokers worden in een later stadium bepaald en staan niet op verkooptekening. Verdere aftimmeringen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

16 VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK

Vloerafwerking

De betonnen vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van circa 7cm. De vloer in de badkamer kan een iets dikkere cementdekvloer hebben in verband met afschot van leidingen. In de badkamer en toiletruimte worden vloertegels aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het BBL, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2cm. Van bouwwege is uitgegaan van een vloerafwerking van 1,5cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Bij het toepassen van andere soorten vloerbedekking dient u rekening te houden met het eventueel egaliseren van de cementdekvloer.

In de dekvloeren lopen diverse water-, CV-, vloerverwarmings- en elektraleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren en dergelijke.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming/vloerkoeling. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming/vloerkoeling. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,09\text{m}^2\text{ K/W}$ bedragen. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Onderstaande vloerafwerkingen zijn veelal niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- parket van lange planken;
- vloerbedekking die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- vloerbedekking met een foamrug;
- vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Aanvullende informatie betreffende de verwarmings-/verkoelingsinstallatie is opgenomen in de verkoopdocumentatie van Wellsius

Stucadoorswerk

De betonplafonds in de woning, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De V-naden van de vloeren zullen zichtbaar blijven.

Met uitzondering van bergingen/ technische ruimte, meterkast en de natte ruimten zullen alle binnenwanden behangklaar worden opgeleverd. De toegepaste beton en cellenbeton wanden zijn grotendeels al behangklaar en zullen niet verder afgewerkt worden.

De term behangklaar (groep 6) wil zeggen dat de wanden nagenoeg klaar zijn om te behangen met een dikker type behang, maar dat voor het aanbrengen van behang met een middelmatige tot grove structuur er nog kleine gaatjes moeten worden dichtgezet en de wand nog geschuurd moet worden.

17 TEGELWERK

Het tegelwerk in badkamer en toiletruimte zal in de basis als volgt worden uitgevoerd:

Wandtegels

De wanden van de badkamer en toiletruimte worden liggend betegeld met een keramische tegel. In de toiletruimten worden deze tegels aangebracht tot circa 120cm boven de afgewerkte vloer en in de badkamer tot plafond hoogte.

De wandtegels zijn glans wit en hebben de afmeting 30x60cm, e.e.a. volgens de brochure "De Luwte Pro" van Ultrabath.

Vloertegels

De vloeren van de badkamer en toiletruimte worden betegeld met een keramische vloertegel. De vloertegels zijn donkergrijs en hebben de afmeting 60x60cm, e.e.a. volgens de brochure “De Luwte Pro” van Ultrabath.

Dorpel

Ter plaatse van de binnendeurkozijnen van toiletruimte en de badkamer wordt een hardsteen onderdorpel aangebracht.

Voor afwijkend sanitair/tegелwerk in de woning is er tegen een meerprijs een keuze te maken uit pakketten die te bezichtigen zijn in de showroom.

Het tegelwerk in de toiletruimte en badkamer wordt in geen geval strokend aangebracht, oftewel de voeg van de wand sluit niet aan op de voeg in de vloer.

18 VENSTERBANK

Er worden, daar waar van toepassing, kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken steken ongeveer 2cm over de binnenmuur heen. De dagkanten van het raam in de badkamer (indien aanwezig) worden betegeld. Hier wordt geen vensterbank aangebracht.

19 KEUKEN

De keukeninrichting is in de koopprijs van de woning meegenomen. De op tekening aangegeven keukenopstelling is de basis voor de keukeninrichting op de daarvoor aangegeven plaats. In de keukenruimte worden diverse installatietechnische voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een keuken. In de basisinstallatie van de keukenruimte worden aansluitingen meegenomen voor een recirculatiekap, elektrische kooktoestel (perilex 2-fasen), koelvriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

Voor de uitgebreide werkwijze omtrent keukenshowroom en leverancier verwijzen wij u graag naar de toelichting koperskeuze-traject en de brochure van Bruynzeel.

De keuken wordt na oplevering geplaatst. Eventueel gekozen opties ten opzichte van de standaard keuken worden rechtstreeks tussen Bruynzeel en koper verrekend. Eventuele wijzigingen van de installaties worden door Schutte met koper verrekend. Bij wijziging van de installatie en/of bouwkundige onderdelen door derden komt de daarop eventueel van toepassing zijnde Woningborg garantie te vervallen.

Het ontwerp van uw keuken is geheel vrij binnen de op de verkooptekening aangegeven keukenzone. Het is echter niet mogelijk de plaats van de afzuigpunten voor de mechanische ventilatie te wijzigen. We gaan uit van toepassing van een recirculatie-afzuigkap. Het is niet mogelijk een doorvoer door de gevel te maken.

20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van dubbele, hoog rendement beglazing (minimaal HR ++).

De beglazing wordt waar het BBL het noodzakelijk stelt doorvalveilig en letselwerend (NEN 3569) uitgevoerd.

Een aantal woningen moeten we, door uitkomst van de BENG- berekening, uitvoeren met screens aan de gevels/kozijnen.

Schilderwerk

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde fabrieksmatig afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De binnenzijde wordt gegrond opgeleverd. De buiten- en binnenzijde van de buitenkozijnen worden in dezelfde kleur uitgevoerd, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

De trappen, hekwerken en panelen worden fabrieksmatig gegrond. De trapbomen, spillen en hekken worden niet in het werk afgelakt. De leuning van de trappen worden fabrieksmatig blank gelakt. Er vindt verder geen schilderwerk plaats.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

21 STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt, waar nodig en conform opgave constructeur, opgevangen door lateien, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Het loopdek komt op een staalconstructie te staan met tussen de stalen liggers een houten balklaag voor het monteren van de composieten vloerdelen.

Overige stalen kolommen (indien van toepassing) en raveelijzers worden aangebracht volgens opgave van de constructeur. Verder worden metalen bevestigingsmiddelen aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.

Loodvervangers

Loodvervangers worden waar nodig aangebracht.

22 WATER EN BINNENRIOLERING

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke geplaatst is in de meterruimte.

De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de volgende tappunten:

- o De kraan van fonteintje in de toiletruimte;
- o Aansluiting t.b.v. wasmachine;
- o Aansluiting t.b.v. vaatwasmachine (bij projectkeuken incl. vaatwasserkraan);
- o Toiletcombinatie souterrain;
- o Toiletcombinatie 1^e verdieping en 2^e verdieping indien op verkooptekening staat aangegeven;
- o Berging/technische ruimte t.b.v. installatie.

De warmwaterleiding vanaf de afgifteset en de koudwaterleiding vanaf de watermeter worden aangesloten op de volgende tappunten:

- o De mengkranen van wastafel en douche;
- o De afgedopte leiding t.b.v. de keukenmengkraan nabij de opstelplaats van de nog te plaatsen gootsteen.
- o De kraan op het loopdek bij de tuinkas.

Hemelwaterafvoer

Platte daken worden voorzien van ronde aluminium hemelwaterafvoeren. Waar constructief nodig wordt een noodoverstort toegepast. Posities van de hemelwaterafvoeren op de gevels kunnen afwijken van verkooptekening. Dit wordt in een later stadium bepaald door de installateur. Hemelwaterafvoeren conform kleur- en materiaalstaat.

Binnenriolering

Binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op:

alle sanitaire toestellen, wasmachineafvoer, vaatwasmachineafvoer (afgedopt), gootsteen toekomstige keuken (afgedopt) en condensafvoer WTW-installatie.

23 SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd voorzien van de hieronder beschreven onderdelen:

Toiletruimte

Wandcloset en fonteincombinatie volgens de brochure “De Luwte Pro” van Ultrabath.

Badkamer

Wastafelmeubel, douchekraan, douchegoot, douchewand, wandcloset en elektrische handdoekradiator volgens de brochure “De Luwte Pro” van Ultrabath.

24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de daarvoor geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net. De groepenkast in de woning bevat ruimte voor 12 groepen.

In de groepenkast worden aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, vaatwasser, oven en kooktoestel (perilex, 2 fasen). Alle leidingen worden weggewerkt in de wanden en voorzien van wit schakelmateriaal. In de meterkasten en in de bergingen/ technische ruimten worden opbouwleidingen in het zicht geplaatst en wordt opbouwschakelmateriaal (wit) toegepast. Bij de voordeur op het souterrain wordt conform tekening een lichtpunt voor buitenverlichting opgenomen. De woning wordt voorzien van een belinstallatie bij de voordeur op het souterrain. De woning wordt conform verkooptekening voorzien van rookmelders, de rookmelders zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet.

De plaats van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op de verkooptekening aangegeven.

Montagehoogte wandcontactdozen en aansluitpunten:

	<i>Hoogte boven de afgewerkte vloer</i>
Wandcontactdozen woonkamer/keuken, slaapkamers	circa 30cm
Overige wandcontactdozen	circa 105cm
Schakelaars	circa 105cm
Wandcontactdozen in de keuken boven werkbladhoogte	circa 120cm > nul- tekening Bruynzeel
Loze aansluitpunten / Data CAT6	circa 30cm
Aansluitingen in badkamer	conform eisen
Thermostaat en WTW-bediening	circa 150cm
Wandlichtpunt buiten	circa 210cm

De hoogte van de schakelaars bij de trap en toiletruimte kunnen afwijken vanwege afstemming met de positie van de leuning en plateau in de toiletruimte.

De hoogte en positie van de voorzieningen in de technische ruimten in het souterrain en de bovenste verdieping wordt afgestemd op de technische installatie.

Televisie en internet

In de woonkamer wordt een CAT6 aansluiting gerealiseerd van de woonkamer naar de meterkast. In slaapkamer 1 wordt een loze leiding aangebracht naar de meterkast. Deze loze leiding is voorzien van een controledraad.

25 VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning is voorzien van centrale levering van warmte, koude en warmtapwater. Wellsius is de warmteleverancier en levert uw warmte, koude en warm tapwater. Voor levering van warmte, koude en warmtapwater is de koper verplicht om een overeenkomst met Wellsius aan te gaan. Wellsius is wettelijk verplicht

om marktconforme tarieven te hanteren conform de warmtewet. Deze worden jaarlijks en onafhankelijk vastgesteld door het ACM.

Vanuit de centrale techniekruimte wordt de warmte, koude en warmtapwater naar uw woning gebracht. In uw woning is een afleverset geplaatst in de opstellingsruimte, welke in eigendom blijft van Wellsius. Deze afleverset is namelijk het eindpunt van de installatie van Wellsius. Dit apparaat produceert geluid, maar zal de geldende normen niet overschrijden.

De warmte en koude wordt vanaf de afleverset overgedragen aan uw ruimteverwarming door middel van leidingen in de dekvloer.

Middels de thermostaat in de woonkamer kunt u de basistemperatuur in uw woning instellen. Via de overige thermostaten kunt u een beperkte temperatuurcorrectie (circa +/- 2 graden) verrichten voor de desbetreffende slaapkamer. Het wordt dan ook aanbevolen een vaste temperatuur te kiezen welke als comfortabel wordt ervaren.

In de zomer kunt u de vloerverwarmingsinstallatie gebruiken om uw woning beperkt te verkoelen na de omschakeling van het systeem door Wellsius. Ter verduidelijking: deze verkoeling is niet gelijk aan de koudeafgifte van bijvoorbeeld een airco installatie.

Hoeveel warmte u verbruikt kunt u zien op de warmtemeter. Deze is op de afleverset geplaatst in de opstellingsruimte.

De woonkamer, hal, keuken en slaapkamers worden voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling. De verwarmingsinstallatie bestaat uit leidingen die worden aangesloten op de verdeler. De verdeler bevindt zich in de berging of opstellingsruimte van de afleverset en in de slaapkamers. Vanuit de verdeler wordt de vloerverwarming/vloerkoeling uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. In de woningen wordt naast de vloerverwarming/vloerkoeling ook een elektrische radiator geplaatst in de badkamer(s).

In het ontwerp van de installatie is er van uit gegaan dat de volgende minimale temperaturen gehaald kunnen worden per ruimte bij een buitentemperatuur van -10° C:

- Hal 18 °C
- Toiletruimte 18 °C
- Woonkamer/keuken 22 °C
- Slaapkamer(s) 22 °C
- Badkamer 22 °C
- Technische ruimte/berging 15 °C

De genoemde temperaturen gelden alleen voor het verwarmen. Deze temperaturen kunnen niet gegarandeerd behaald worden door de vloerkoeling.

26 AANDACHTSPUNT WONINGBORG

Stelposten

Er zijn geen verrekenbare stelposten opgenomen in het aankoopbedrag van de woning.

Meer- en minderwerk

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

BIJLAGE:

Bijlage 1

Kleur- en materiaalstaat en afwerkstaat d.d. 20-11-2025.