

DOCUMENTATIE

RIJWONINGEN



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
2. OPLEVERINGSPROCEDURE	7
3. ALGEMENE TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8
4. AFWERKSTAAT	13
5. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	16
6. SANITAIR EN TEGELOVERZICHT	18
7. SANITAIR EN TEGELS	21



1. INLEIDENDE BEPALINGEN

INLEIDENDE BEPALINGEN

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Daarom raden wij u aan onderstaande aandachtspunten goed door te lezen. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder.

Het werk betreft het bouwen van 12 rijwoningen. Uitgevoerd volgens de bijgevoegde technische tekeningen en deze omschrijving. Deze verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de aannemingsovereenkomst.

Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopstukken worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (errata) of een informatiebrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enige aanleiding tot verrekening.

De perspectieftekeningen die u ter beschikking zijn gesteld geven een impressie. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. In de artist impressions zijn enkele bouwkundige opties opgenomen. Deze worden niet standaard geleverd, maar kunnen via de keuzelijst worden gekozen. De tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachtverlening door de verkrijger aan derden.

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Tuininrichting en woninginrichting gevisualiseerd in de impressies, plattegronden, situatietekening en doorsneden zijn indicatief. Wanneer aanwezigheid van de tuininrichting en/of woninginrichting niet expliciet in de technische omschrijving wordt beschreven zijn deze niet inbegrepen.

Met het oog op indelingsvrijheid zal VDM Woningen gebruik maken van de 'krijtstreepmethode'. U kunt bij uw aanspreekpunt van VDM Woningen uw bouwbesluitberekening opvragen. Uit deze stukken blijkt welke oppervlakten worden meegenomen in de bouwbesluitberekening.

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: 'of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemers'.

De op de tekeningen aangegeven kopersopties behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

SITUATIESCHETS

De in de verkoopstukken afgebeelde situatieschets is enkel bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situatie van de bouwkevels in het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen, parkeerplekken, etc.) geeft slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende toekomstige c.q. bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente Ommen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

BOUWBESLUIT

Per 1 april 2012 is het vigerende Bouwbesluit van kracht geworden. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald, dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, keuken, entree, overloop en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. De benaming van de ruimten in deze verkoopbrochure voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen.

Benaming verkoopbrochure

Woonkamer/keuken/slaapkamers
Entree/hal/overloop
Berging
Toilet
Badkamer/douche
Meterkast

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblifruimte
Verkeersruimte
Bergruimte
Toiletruimte
Badruimte
Technische ruimte

"De daglicht- en ventilatie voorziening van uw woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn, dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde "krijtstreepmethode", een wettig legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

WATERHUISHOUDING

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms, nog vervelender, water in de kruipruimte. Het binnengebied van de woningen is zodanig ontworpen dat het water geïnfilteerd wordt in de bodem ofwel afgevoerd wordt middels wadi's rondom het plan.

HUISVUILOPHAALVOORZIENINGEN

De exacte plaats van deze verzamelpunten wordt door de gemeente bepaald. IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen kunnen hiervoor geen verantwoordelijkheid op zich nemen. In het plan is rekening gehouden met een wormenhotel. Mocht blijken dat GFT bakken noodzakelijk zijn dan kunnen die bij de gemeente aangevraagd worden. Deze worden dan in een afgeschermd gedeelte in het plan ingepast.

KOPERSKEUZEN (MEER- EN MINDERWERK)

Tot de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van de woning nader kan worden bepaald tegen de in deze lijst vermelde prijzen.

U heeft de gelegenheid hieruit uw persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningdatum van de koop- en aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuzen die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door de ondernemer sluitingsdata bepaald, die worden vermeld in de koperskeuzelijsten.

De woning wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting.

Voor de badkamer en het toilet is uitgegaan van sanitair en wand- en vloertegels zoals in deze technische omschrijving is vermeld. U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van het sanitair en het tegelwerk kenbaar te maken in de showroom of via de meer- en minderwerklijst. Meer- of mindere kosten worden met u verrekend. De periodes waarbinnen deze keuzes gemaakt moeten zijn, worden nog nader vastgesteld.

Naast de aangegeven opties zijn er in verband met de architectonische randvoorwaarden geen individuele wijzigingen in de gevel en het dak mogelijk. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er in de basis géén behang, vloerafwerking en losse kasten worden geleverd.

Nadere individuele wijzigingen, die niet op de keuzelijst voorkomen, kunnen worden aangevraagd ter beoordeling en prijsbepaling bij VDM Woningen en architect. Hierbij maakt VDM Woningen zich een voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het gevraagde meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften en de stand van de bouw. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers en trapgat behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

KOOP - EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Als u besluit een woning te kopen, dan wordt er een separate koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst opgemaakt. Het ondertekenen van beide overeenkomsten brengt drie verplichtingen met zich mee. Ten eerste bent u verplicht de koopprijs te betalen. Ten tweede is IJsselland Ontwikkeling BV verplicht tot de levering van de bijbehorende grond. Ten derde is VDM Woningen als aannemer verplicht tot het bouwen van de woning. Beide overeenkomsten zijn bindend tenzij eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten door u, IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar van beide. Het andere exemplaar wordt naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opstelt. Ook wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

BEDENKTijd

Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgave van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u is overhandigd.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van IJsselland Ontwikkeling BV bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum vastgesteld.

KOOPPRIJS

De koopprijs van de woningen is vrij op naam. Dus inclusief de hieronder genoemde kosten:

- a. De grondkosten;
- b. De bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- c. Het architecten- en constructeurhonorarium en de kosten van overige adviseurs;

- d. De kadastrale kosten voor inmeten van de kavel;
- e. De makelaarscourtage/verkoopkosten;
- f. De gemeentelleges;
- g. De B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- h. De kosten van de splitsingsakte inclusief de kosten van de kadastrale uitmeting;
- i. De bouwvergunning;
- j. De aansluitkosten van water, riolering en elektriciteit;
- k. Het aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting of glasvezel;
- l. Het Woningborg certificaat;
- m. De verrekening tot € 100,- voor het gebruik van energiekosten (water en elektra) vóór de oplevering van de woning.

BIJKOMENDE KOSTEN VOOR DE KOPER(S)

Naast de koopprijs, komen de volgende kosten voor uw rekening:

- De financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals de kosten van de hypotheekakte, de afsluitprovisie, de hypotheekrente tijdens de bouw en de taxatiekosten;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- De kosten van het eventuele meer- en minderwerk;
- De aansluitkosten inclusief bekabeling voor de telefooninstallatie;
- De bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (conform de inhoud van de koop- en aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg);
- De eventuele servicekosten;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen.

WANNEER MOET U GAAN BETALEN?

- De betaling van de koopsom vindt plaats in een aantal termijnen, dat is vastgelegd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.
- De betreffende facturen (zie hierna) worden u door IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen toegestuurd.
- De betalingstermijn staat hierop vermeld.
- De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn staat vermeld in de koopovereenkomst. Als u de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de projectnotaris zodat dit geregeld kan worden.
- De grondkosten en de bouwtermijnen, die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. De notaris zal de bedragen vermelden op de afrekening, die u vooraf ter controle ontvangt.
- De termijnen, die vervallen na de notariële levering, betaalt u zelf, eventueel vanuit uw bouwdepot.
- Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborgregeling gefactureerd worden.

HYPOTHEEK

Uw adviseur kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. U kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit geschiedt door een "akte van levering", waarbij de grond en de eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept)nota van afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (de grondkosten en de eventueel vervallen termijnen) staat aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van IJsselland Ontwikkeling BV) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

ERFDIENSTBAARHEDEN

Als het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt ook voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen en/of bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

BELASTING- EN FINANCIËLE ASPECTEN

Als u een woning koopt heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn zoals bijv. de hypotheekrente, zijn er ook een aantal kosten die eenmalig aftrekbaar zijn zoals bijv. de afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigen woningforfait bij uw inkomen. Als u daarvoor in aanmerking komt kunt u uw belastingvoordeel, in verband met de aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor dient u een verzoek in bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door uw werkgever teveel ingehouden loonbelasting per maand door de fiscus aan u wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet u op uw "aangifte inkomstenbelasting". Als u geen aangifte ontvangt, kunt u deze aanvragen bij de Belastingdienst. Let op: koopt u een woning als tweede woning of een woning dat niet uw hoofdverblijf gaat worden, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor u. De Belastingdienst of degene die uw aangifte verzorgt kan u nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.

WONINGBORG GARANTIE, WAT BETEKENT DAT VOOR U?

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Degene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz. kunnen één en ander erg onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u tijdens het gehele proces graag het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie.

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg-garantie van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. Als uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet gaat, zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Eén en ander conform de in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborggarantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie. Als de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

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

Woningborg zorgt ervoor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en aannemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

De Woningborg groep verstrekt al meer dan 30 jaar waarborgcertificaten aan kopers van nieuwe woningen. Zij zijn marktleider in Nederland. Woningborg is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de aannemer failliet zou gaan. De bij Woningborg aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt Woningborg zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem. Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg-garantie geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 is bindend.

INDELING BOUWTERREIN

De indeling van het openbaar terrein (de wegen, de paden, het groen, de parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Aangezien IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen hier geen invloed op hebben, kunnen zij voor afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

BODEM

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In de technische omschrijving van de woning staat een aanzienlijke hoeveelheid informatie. Mochten er na de bestudering van deze informatieve nog vragen zijn, dan beantwoorden wij die graag.

ARTIST IMPRESSION EN TEKENINGEN

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: "indruk van de kunstenaar"). De artist impressions zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt. Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impressions kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend. De eventueel op de tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, het meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen.

Alle op de tekeningen aangegeven en in de verkoopdocumentatie omschreven maten zijn "circa" maten. Tijdens de bouw kunnen zich soms situaties voordoen, die leiden tot maataanpassing. De op de tekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

De verkoopdocumentatie is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de overige

adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen enz. Daarnaast behoudt IJsselland Ontwikkeling BV en of VDM Woningen zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen.

Daarnaast kunnen de in de verkoopdocumentatie of de technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard zult u over noodzakelijke wijzigingen door ons tijdig worden geïnformeerd.

OPSCHORTINGSRECHT EN BETALING VAN DE LAATSTE TERMIJN

Het opschortingsrecht houdt in dat VDM Woningen, als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen, 5% van de aanneemsom in de vorm van een bankgarantie op naam van de koper zal geven. Bij de facturering van de laatste termijn zal de notaris in een brief het stellen van de bankgarantie door VDM Woningen bevestigen. Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom (inclusief het saldo van het meer- en minderwerk) aan VDM Woningen te betalen.

BENUMMERING / ADRESSERING

In de verkoopfase en gedurende het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld. Zodra één en ander bekend is informeren wij u hierover.

UITVOERINGSDUUR EN DATUM VAN AANVANG

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een nader in de aanneemovereenkomst vermeld staande aantal werkbare werkdagen. Gerekend vanaf de datum waarop de ontgravingswerkzaamheden t.b.v. de funderingswerkzaamheden zijn aangevangen. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van de kalenderdagen staat aangegeven in de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbaar werkdagen. Omdat er talrijke factoren zijn die de voortgang van het bouwproces kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal VDM Woningen door nieuwsbrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleen.

VOLGORDE BIJ DE UITVOERING

De volgorde bij de uitvoering wordt door VDM bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen. De vooraf opgestelde planningsprognose kan door omstandigheden gedurende het bouwproces wijzigen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de planningsprognose.

VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw is het bouwproject door de aannemer verzekerd tegen brand- en stormschade. Vanaf het moment dat de sleutels van de woning aan u worden overhandigd, bent u zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van het onroerend goed en de inboedel.

LEVERING ENERGIE EN AANSLUITKOSTEN

De aansluitkosten van de installaties zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van VDM.

De individuele aansluiting van de telefoon moet door de verkrijger zelf worden aangevraagd en de kosten hiervoor zijn niet voor rekening van VDM. VDM zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen, zodat dit bij de oplevering

van de woning beschikbaar is. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Indien dit niet tijdig wordt geregeld, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

OPLEVERING

Wanneer uw woning gereed is, wordt u uitgenodigd voor de formele oplevering. Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering en de eventuele hypotheekakte is gepasseerd bij de notaris, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. De exacte opleveringsprocedure wordt op pagina 9 verder omschreven.

SCHOONMAKEN

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat u de sleutels in ontvangst heeft genomen, kunt u VDM Woningen schriftelijk mededelen dat er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij stukadoorswerk kunnen er bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt VDM Woningen geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

BOUWVOCHT

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken, dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vochtdoorlatende behangsoort toe te passen. U kunt VDM Woningen niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Het is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

2. OPLEVERINGSPROCEDURE

OPLEVERING EN SLEUVELOVERHANDIGING

Tijdens het bouwproces informeren we u over de voortgang van het bouwproces en ongeveer 3 weken voordat uw woning gereed is krijgt u van VDM Woningen een uitnodiging voor de definitieve oplevering. VDM voert geen voorschouw uit. Tijdens het bouwproces organiseert VDM Woningen een aantal kijk-/controlemomenten. VDM Woningen legt de lat voor zichzelf hoog aangaande het definitieve uitvoeringsniveau en streeft naar een blanco opleverlijst. Voor de oplevering voeren we een interne kwaliteitscontrole uit om zodoende het aantal opleverpunten tot een minimum te beperken.

Tegelijkertijd krijgt u de eindafrekening. Deze eindafrekening bestaat uit de laatste termijn, de afrekening van het meer- en minderwerk en een opgave van de rente over de eventueel niet tijdig betaalde termijnen. Wanneer u de eindafrekening heeft betaald, wordt op de afgesproken datum uw woning aan u opgeleverd en worden de sleutels overhandigd. Bij de oplevering bent u als koper samen met een vertegenwoordiger van VDM Woningen aanwezig.

De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, dat door eerdergenoemde aanwezigen wordt ondertekend. Op dit formulier worden tevens genoteerd de standen van de elektra- en watermeter en stadsverwarming, indien deze reeds op uw naam in de woning zijn aangebracht.

Vorenstaand houdt in, dat gebreken die na de oplevering en sleuveloverdracht naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering en/of sleuveloverdracht te constateren waren, niet meer door ons worden aanvaard. Dit geldt met name voor beschadigingen van schilderwerk, glas, keukeninrichting, sanitair, tegelwerk en/of overige wand- en plafondbewerking. Tevens houdt deze regeling in dat er geen tweede oplevering plaatsvindt, maar een controle de bij de oplevering geconstateerde gebreken zijn verholpen.

Binnen een 3 maanden na oplevering van uw project komt de aannemer, indien daar aanleiding voor is, nog één keer langs om eventuele onvolkomenheden aan uw woning die onder de garantie vallen te herstellen. Het daarvoor bestemde klachtenformulier sturen wij u binnen enkele maanden na oplevering toe met het verzoek dit formulier binnen twee weken aan ons te retourneren. Alle gemelde punten van het hele project worden dan verzameld, waarna er een afspraak met u wordt gemaakt om het een en ander te verhelpen. Indien zich binnen deze periode onverhoopt gebreken voordoen die zo urgent zijn dat verder uitstel redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk worden verholpen. Uiteraard behoudt u ook na deze garantieserviceperiode op bepaalde onderdelen garantie.

Bij kleine onvolkomenheden dient u met een belangrijk punt rekening te houden, namelijk: een huis wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkende vocht.

Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad.

Deze kleine zaken kunnen nooit worden voorkomen. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met eenvoudig behang. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking

van de onderliggende constructievloer en van de zandcement-afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel- en grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

TOT SLOT

Indien u besluit een woning van IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen te kopen, kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u IJsselland Ontwikkeling BV en VDM Woningen geeft waar te maken. Wij streven ernaar om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk eindproduct te leveren. Wij beseffen namelijk dat de aankoop van een woning voor veel mensen één van de belangrijkste uitgaven van hun leven is.

7 februari 2024

ADMINISTRatieve BEPALINGEN

Van toepassing zijn de voorschriften:

- Garantie- en Waarborgregeling 2024, Woningborg.
- Het, op de datum van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, geldende bouwbesluit en wet- en regelgeving.
- De, op de datum van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, geldende voorschriften van de nutsbedrijven.
- De gemeentelijke verordeningen.
- De op materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
- De voorwaarden vermeld in het politiekeurmerk Veilig Wonen, juli 2021.

BENG 1, 2 EN 3

Naast de van toepassing zijnde voorschriften wordt de woning berekend op drie BENG indicatoren (BENG= Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en op de TO-juli. De BENG indicatoren zijn de toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen op het gebied van energiebehoefte, energieverbruik en hernieuwbare energie. De TO-juli is een indicator die het risico op oververhitting toetst.

BENG 1 = Totale energie behoefte in kWh/m².

BENG 2 = Het primaire fossiele brandstof verbruik in kWh/m².

BENG 3 = Het aandeel hernieuwbare energie uitgedrukt in procenten.

Bij aanpassingen aan de basiswoning, zoals opties, zal per woning een berekening worden opgesteld om te bepalen of deze wettelijke norm gehaald wordt. Hier kunnen extra kosten uit voortkomen.

WONINGBORG - BEPALINGEN

VDM Woningen biedt u de zekerheid van de Woningborg-garantie! Het Woningborg-certificaat biedt u onder andere een afbouw garantie en dat de bouwkundige kwaliteit van uw woning tot zes jaar na oplevering gewaarborgd wordt (zie ook www.woningborg.nl). Ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Tevens prevaleert de tekst boven de tekeningen.

De algemene Woningborg-garantietermijn bedraagt 6 jaar. In de, bij oplevering aangeleverde, garantiekaart worden de afwijkende termijnen benoemd. Zelfwerkzaamheden van de koper vallen niet onder de bovengenoemde garanties, VDM Woningen is niet aansprakelijk voor zelfwerkzaamheden en gebruik van materieel van VDM Woningen.

KOMO-ATTEST

De producten van het houtskeletbouw (HSB) gedeelte worden onder KOMO attest-met-productcertificaat onder nummer 21015/20 geleverd. De buitenkozijnen met ramen, deuren en vaste panelen van hout en het isolatieglas worden geleverd onder KOMO-keur.

SCHADE EN GEVOLGSCHADE

VDM kan nooit verantwoordelijk worden gehouden voor de gevolgen van schade, welke het gevolg zijn van ongelukken en/of gevolgschade in de breedste zin van het woord, ten gevolge van het betreden van de bouwplaats door opdrachtgever, koper(s), verkrijger(s), kennissen e.d. buiten VDM om, of buiten werktijd.

MEER-MINDERWERK

Tussen opdrachtgever en/of koper en VDM zal per afgesproken meer-/minderwerk het één en ander, schriftelijk, worden vastgelegd en door beide partijen voor akkoord worden ondertekend, alvorens er wordt begonnen met de omschreven werkzaamheden.

BOUWSYSTEEM VDM WONINGEN

Het binnenspouwblad, (niet) constructieve binnenwanden, woningscheidende wanden, verdiepingsvloer(en), zoldervloer en dakconstructie bestaat uit het VDM Woningen houtskeletbouwsysteem en is voorzien van een KOMO attest-metproductcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt o.g. voor kierdichting om energieverlies te voorkomen.

SLOOPWERKZAAMHEDEN

Bij het project zullen geen sloopwerkzaamheden worden verricht.

BOUWTERREIN

De ligging van het bouwterrein c.q. de bouw kavels zijn globaal weergegeven op de situatietekening. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten en de definitieve kavelgrootte vastleggen. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening, zoals opgenomen in de contractstukken.

UITSLUITINGEN

Het door VDM eventueel bouw- en woonrijp maken van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige groenvoorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.

CONSTRUCTIES

De aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d. e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Ter opvang van vloeren, gevels en daken, worden daar waar nodig, stalen kolommen, balken, spanten en overige (hulp)constructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur. Het aanbrengen van sparringen in vloerbalken en wandstijlen gebeurt alleen met goedkeuring VDM Woningen/constructeur.

De afgewerkte verdiepingsvloeren kunnen worden belast met een waterbed. In de berekening wordt rekening gehouden met één waterbed van 600 kg, welke belasting gelijkmatig wordt verdeeld over de vloer. Een aanvullende berekening is noodzakelijk wanneer de belasting groter wordt dan de hierboven genoemde waarde.

PEIL EN UITZETTEN

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer wordt aangehouden als peil. De juiste hoogte wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Door VDM worden de grondwerkzaamheden uitgevoerd welke benodigd zijn voor de bouw van de woning. Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgraven (gebiedseigen) grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrans en ontdaan van bouwvuil. De grond zal geen verdere nabewerking ondergaan.

Aangezien het opgebrachte grond is, dient de verkrijger er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken.

TERREINVERHARDING / AFWERKING

Bij de woningen worden bestratingen, groenvoorzieningen, erfafscheidingen of andere terreininventaris aangebracht, zoals aangegeven op de situatietekening, welke voldoen aan de redelijke eisen van deugdelijkheid.

Er wordt een pad naar de voordeur aangebracht en er wordt een achterpad aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid van de achtertuinen. Overige terreininrichting, zoals weergegeven op de tekeningen en/of 3D-weergave, zijn indicatief. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor het openbare gebied en de straatinrichting. De inrichting van het stedenbouwkundigplan is gevisualiseerd, conform de laatste bij ons bekende gegevens van de gemeente.

De verkrijgers van de hoekwoningen dienen zelf zorg te dragen voor het realiseren van parkeergelegenheid, conform de geldende parkeernorm, zoals aangegeven op de situatietekening. Deze dient te voldoen aan de geldende inritvergunning.

BEPLANTING

Bij de woningen worden groenvoorzieningen aangebracht zoals aangegeven op de situatietekening.

BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van hemel- en vuilwater aangebracht. Het vuilwater wordt aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. Het hemelwater loost via een 'waterbrievbus' op de openbare weg. De waterbrievbus bevindt zich op uw perceel en dient in stand te worden gehouden. De waterbrievbus wordt geleverd en geplaatst door de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aaneensom inbegrepen. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in pvc-buizen met hergebruikgarantie, de toegepaste rioleringen zijn van voldoende diameter.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 graden hitte bestand is. Er wordt geen drainage aangebracht. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grondvloer.

BUITENBERGING

Op de positie, zoals aangegeven op de situatietekening, zal VDM Woningen een geschakelde berging realiseren. Deze berging heeft een minimale vloeroppervlakte van 5m². De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een betonvloer.

De wanden zijn, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd: Vuren stijl- en regelwerk 38x89 mm | 19 mm verduurzaamd hout, o.g., voorzien van rvs-spijkers. De zichtzijde van de gevelbekleding wordt afgewerkt, zoals aangegeven op de kleur en materiaalstaat. Het dak is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd: Balklaag in het zicht (op afschot) | Constructieplaat 18 mm | 2 laagse bitumineuze dakbedekking | Sedum begroeiing. De sedum begroeiing wordt aangebracht conform voorschriften van de leverancier. De hemelwaterafvoeren lozen op het maaiveld, het water wordt afgevoerd via het aan de kavel grenzende achterpad. In de berging wordt een enkele wandcontactdoos en een lichtpunt, exclusief armatuur, op schakelaar (beide opbouw) aangebracht. Aan de buitenzijde wordt een buitenlichtpunt, inclusief armatuur, aangebracht, aangesloten op een schemerschakelaar. Deze verlichting dient ook als verlichting voor het achterpad.

BINNENRIOLERING

De woning wordt opgeleverd met een afgewerkte toiletruimte en badruimte. Het basis sanitair- en tegelwerk wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op het sanitairlijst en de afwerkstaat. Ten behoeve van de wasmachine-aansluiting wordt, op tekening aangegeven positie, een kunststof afvoer en een wasmachinekraan aangebracht. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp-, onstoppings-, verloop-, aansluit-/expansiestukken, alsmede de vereiste sifons en ontluchting.

FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de fundering uitgevoerd met een fundering op staal. De funderingsstroken worden uitgevoerd in gewapend

beton. De fundering wordt uitgevoerd conform de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde, vrijdragende, betonvloer, welke is voorzien van wapening. De vloer heeft een isolatiewaarde van $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$. Onder deze begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubberprofiel. De betonvloer voldoet aan vlakheidsklasse 3, conform de NEN 2747. De kruipruimte wordt voorzien van reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en niet nader voorzien van een bodemafluiting. Vanwege de, in de begane grondvloer, aangelegde vloerverwarming mag de verkrijger niet in de vloer boren en of spijkeren.

VERDIEPINGSVLOEREN

De eerste verdiepingvloer is, van onder naar boven, als volgt opgebouwd: Gipsplaat | Regelwerk | Balklaag | Constructieplaat 18 mm | 20 mm EPS-T-tackerplaat incl. kantstrook | 50 mm anhydrietvloer. De vloer van de badruimte is als volgt opgebouwd: Balklaag | Constructieplaat 18 mm | 8 mm isolatievilt | folie | 60 mm gewapende cementdekvloer. De cementdekvloer voldoet aan vlakheidsklasse 4, conform de NEN 2747. De dekvloer wordt voorzien van tegelwerk. De tweede verdiepingvloer is, van onder naar boven, als volgt opgebouwd: Gipsplaat | Regelwerk | Balklaag | Constructieplaat 18 mm.

Door de "zwevende" vloerconstructie (bij toepassing anhydriet en cementdekvloeren) krijgt de vloer goede geluidwerende eigenschappen, zowel qua luchtgeluid als contactgeluid. In de vloeren worden onder andere de elektra-, water-, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen. De verkrijger mag niet boren of spijkeren in de vloeren waarin vloerverwarming is toegepast. Op de, op technische tekening aangegeven, positie wordt een dubbele wasmachineplaat geplaatst (ca. 120 x 60 cm). De wasmachineplaat wordt uitgevoerd in beton en zwevend aangebracht op vilt.

PLAFOND AFWERKING

De verdiepingvloer(en) worden aan de onderzijde voorzien van regelwerk, 22 x 47 mm, welke wordt voorzien van gipsplaten. De plafonds van de begane grond en de verdieping worden in de basis voorzien van spuitwerk Brander Crystal o.g.. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat.

GEVELS

De buitengevel is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd: Gipsplaat, 15 mm | Constructieplaat, 15 mm | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk, 38 x 244 mm, gecombineerd met isolatie, 240 mm | Dampopen folie | 50 mm luchtsponw | 100 mm metselwerk of houten geveldelen incl. regelwerk.

De buitengevels worden voorzien van metselwerk, steenstrips en houten geveldelen, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk wordt, boven de kozijnen, een thermisch verzinkt stalen latei aangebracht. De latei dient ter ondersteuning en spouwafdichting. Waar nodig worden waterkerende slabben aangebracht. In de gevelafwerking zullen de nodige dilatatievoegen worden aangebracht. Dilatatievoegen worden zoveel mogelijk achter de hemelwaterafvoeren gelokaliseerd. Desondanks kan een dilatatievoeg in het gevelbeeld zichtbaar zijn. VDM Woningen is niet aansprakelijk voor eventuele kalkuitslag, algaanslag en/of uitbloeiing in het metselwerk. De spouwmuren worden geventileerd door middel van open stootvoegen, welke worden afgesloten door middel van een stootvoegrooster. De houten gevelafwerking voldoen met betrekking tot brandwerendheid aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in de NEN 6068 en wordt standaard uitgevoerd met brandklasse D. Daar waar de NEN 6068 aanvullende eisen voorschrijft, wordt de gevelafwerking uitgevoerd als brandklasse B, met een brandwerende behandeling. E.e.a. conform SKH-Publicatie 15-04 "Brandklasse houten gevelbekleding" versie 2 d.d. 07-09-2017.

Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.

DAKEN

Het hellende dak is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd
Constructieplaat, 15 mm | Dampdichte folie | Sporen gecombineerd met minerale wol | Dampopen folie | Houten tengels | Panlatten en dakpannen, incl. hulpstukken. Rc minimaal 6,3 m²K/W. De eventuele overstekken en dakpannen worden uitgevoerd, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. De schuine dakvlakken op de 1e verdieping worden afgewerkt met uitgevlakte gipsplaten.

Bij een aantal woningen wordt aan de voorzijde een veranda aangebracht. De constructie wordt gevormd door houten kolommen, balken en gordingen. Deze houten constructie blijft in het zicht. De toegepaste materialen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Op het dakvlak worden, zoals aangegeven op de technische tekening, zonnepanelen gemonteerd met een indak systeem. Hierbij worden de zonnepanelen tussen de dakbedekking gemonteerd rechtstreeks op de onderconstructie. Hierbij hebben de zonnepanelen zowel de functie als dakbedekking én energieopwekking. Het aantal panelen is afhankelijk van het woningtype en positionering van de woning. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op de positie, zoals op tekening aangegeven. Bij de omvormer wordt een UTP leiding voorbereid voor eventueel later aan te brengen monitoring van het PVsysteem.

In de dakvlakken worden zoals op tekening aangegeven, dakramen aangebracht van het merk Velux. Het type staat aangegeven in de technische tekening. De indeling van de dakramen is afhankelijk van de grootte van de zonnepanelen en kan in detail afwijken van de positie zoals op tekening. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie en rioolontluchting. De dakopbouwen aan de voorzijde woning worden voorzien van een geïsoleerd plat dak, voorzien van bitumineuze dakbedekking.

BINNENWANDEN

De constructieve binnenwanden zijn als volgt opgebouwd:
Gipsplaat, 15 mm | Constructieplaat, 15 mm | Stijl- en regelwerk, 38 x 70 mm of 38x120 mm, met minerale wol, 120 mm | Constructieplaat, 15 mm | Gipsplaat, 15 mm. Totale dikte 130 of 180 mm.

De niet constructieve binnenwanden zijn als volgt opgebouwd:
Gipsplaat, 15 mm | Stijl- en regelwerk 44x70 mm met minerale wol, 60 mm | Gipsplaat, 15 mm. Totale dikte 100 mm.

De voorzetwanden zijn als volgt opgebouwd:
Vuren regels | Gipsplaat, 15 mm.

WONINGSCHIEDENDE WAND

De woningscheidende wand is als volgt opgebouwd:
Gipsplaat, 15 mm | Constructieplaat, 15 mm | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, gecombineerd met minerale wol, 120 mm | Damp-open folie | Luchtspouw | Damp open folie | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, gecombineerd met minerale wol, 120 mm | Dampdichte folie | Constructieplaat, 15 mm | Gipsplaat, 15 mm.

WANDAFWERKING

De wanden van de begane grond en de verdieping worden in de basis behangklaar uitgevlakt, niveau D. Deze afwerking is geschikt voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte > 3 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde)glans bekledingen. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat. De wanden van de zolder worden in de basis voorzien van onafgewerkte witte gipsplaten. Deze gipsplaten worden niet uitgevlakt. Aansluitingen en schroeven blijven zichtbaar. Eventuele afwijkingen/

uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen en -deuren

De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout in de kleur, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. De voordeur wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de geveltekeningen, voorzien van driepuntssluiting en van een verlaagde onderdorpel. De voordeur wordt voorzien van een briefsleuf. Aan de binnenzijde dient door de bewoner een vloerafwerking te worden aangebracht met een totale dikte van minimaal 20 mm. In de sponning, van de draaiende delen in de buitenkozijnen, zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht. De draairichting van de ramen en deuren wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de tekeningen.

Beglazing buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen, -deuren worden voorzien van hoogwaardig isolerende beglazing met minimaal HR++. De beglazing voldoet aan de eisen van het bouwbesluit, echter niet aan de norm van de NEN 3569 "veiligheidsglas in gebouwen". Het toepassen van veiligheidsglas, volgens deze adviesnormen, is eventueel als meerwerk leverbaar.

Binnenkozijnen en -deuren

De stalen binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte montagekozijnen, zonder bovenlicht. De meterkast zal worden voorzien van een houten kozijn. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur Alpine wit. De hoogte is 2315 mm en de standaardbreedte is 880 mm. Wanneer een afwijkende maatvoering wordt toegepast, zal dit uit bijgeleverde contracttekeningen blijken. De minimale ruimte is bij overige gebruiksfuncties 2115 mm. Ter plaatse van binnendeuren (met uitzondering van de deuren van de toiletruimte en de badruimte) worden geen dorpels aangebracht. De meterkastdeur is voorzien van een kastsloot en de voorgeschreven ventilatioeroosters.

WATERSLAGEN EN DORPELS

Onder de deuren van de toiletruimte en de badruimte worden kunststenen dorpels aangebracht. De overige binnendeuren zijn dorpelvrij. Aan de buitenzijde van de buitenkozijnen, bij gemetselde borstweringen worden aluminium waterslagen aangebracht, welke worden voorzien van kopschotten en indien nodig klangen.

HANG- EN SLUITWERK

De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventie hang- en sluitwerk, conform SKG 'weerstandklasse 2' (SKG**). Tevens zorgen deze meerpuntssluitingen voor een kierdichte sluiting van deuren en ramen. Alle cilinders van de buitendeuren, inclusief de berging, zijn gelijksluitend, tenzij anders aangegeven. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang - en sluitwerk van solide kwaliteit, in een licht metalen uitvoering. De badruimte- en toiletdeur zijn standaard voorzien van een vrij/bezet sluiting.

AFBOUW TIMMERWERK

De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met kantstukken van plaatmateriaal, welke iets doorsteekt ten opzichte van de wand. Dit plaatmateriaal wordt wit gegrond uitgevoerd met de nagels/spijkers in het zicht. De dagkantafwerking van de buitenkozijnen wordt aan de binnenkant aan de onderzijde doorgezet. Er worden geen vloerplinten in de woning geleverd of aangebracht. De verkrijger kan deze zelf afstemmen op de uiteindelijke vloerafwerkingskeuze.

De trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal. Dit plaatmateriaal wordt wit gegrond uitgevoerd met de nagels/spijkers in het zicht. De standleidingen worden, waar nodig, afgetimmerd en wit gegrond, behoudens in de kast- en techniekruimten.

TRAPPEN EN AFTIMMERWERK

De vaste verdiepingstrap is een houten, open, trap. Bij woningtype C1 wordt een dichte verdiepingstrap toegepast i.v.m. de afwijkende plattegrond van de woning. Langs het trapgat en op de trapboom langs de openzijde van de trap worden de nodige houten balustraden en traphekken

aangebracht, met ronde spijlen. De trap treden zijn niet voorzien van een antislipstrip. Aan de muurzijde wordt een houten, rechthoekige, trapleuning gemonteerd. De trapleuning wordt bevestigd met RVS leuningdragers.

De vaste verdiepingstrap naar de tweede verdieping is een houten, open, trap. Langs het trapgat en op de trapboom langs de openzijde van de trap worden de nodige houten balustraden en traphekken aangebracht, met ronde spijlen. De trap treden zijn niet voorzien van een antislipstrip. Aan de muurzijde wordt een houten, rechthoekige, trapleuning gemonteerd. De trapleuning wordt bevestigd met RVS leuningdragers.

Rondom het trapgat, ter hoogte van de verdiepingvloer wordt houten aftimmering aangebracht, wit geground. De spijkers/nagels blijven hierbij in het zicht. Van de trappen worden de volgende onderdelen fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag:

- trapbomen
- treden
- stootborden
- hekwerken
- balustrades
- leuningen

Deze onderdelen dienen door de verkrijger verder bijgewerkt en afgeschilderd te worden. Eventuele kleine beschadigingen worden niet gerepareerd.

HEMELWATERAFVOEREN

De woning wordt voorzien van een aluminium mastgoot. De ronde hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in aluminium, met een diameter van 80 mm.

BUITENSCHILDERWERK

De diverse bouwkundige onderdelen, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat, worden fabrieksmatig aan de buitenzijde voorzien van een twee laag grondlak. De onderdelen worden, op de bouw, aan de buitenzijde voorzien van een definitieve verflaag, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. In het ontwerp komt een donkere RAL-Kleur voor. Dit zorgt voor een verhoging in de onderhoudsfrequentie. VDM Woningen zal bij oplevering een schilderadvies afgeven. Het schilderadvies dient nageleefd te worden. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele neveneffecten van het niet opvolgen van het schilderadvies.

BINNENSCHILDERWERK

Het binnenschildderwerk wordt in de basis (fabrieksmatig) geground uitgevoerd, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat en/of afwerkstaat.

KEUKENINRICHTING

Voor deze woning is een complete uitgebreide projectkeuken samengesteld. Deze wordt na oplevering door de keukenleverancier geplaatst. Het exacte moment van plaatsing dient te worden afgestemd met de keukenleverancier. Het moment van plaatsen kan VDM niet garanderen. Uiteraard is het ook mogelijk om een eigen keuken te (laten) plaatsen.

In beide gevallen wordt de woning zonder keuken opgeleverd en is deze niet bij de koop van de woning inbegrepen.

De keukenopstelling, zoals aangegeven op de tekening, is indicatief en geeft alleen de aansluitpunten voor de installaties weer. U dient rekening te houden met de extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve keukentekening, voor een nader te bepalen sluitingsdata, bij VDM Woningen in te dienen. Dit zodat VDM Woningen uw gekozen keukeninrichting met bijbehorende installatiewerk kan verwerken in de prefab elementen. Mocht u op de tekening aangegeven posities van keukenkasten en/of eilanden wordt géén vloerverwarming aangebracht.

In de keuken wordt een aansluitpunt ten behoeve van een recirculatie afzuigkap aangebracht.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een mechanische toe- en afvoer door middel van een mechanische ventilatie (MV) box. De MV-box wordt op, de op technische tekening aangegeven positie, geplaatst. Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badruimte en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger.

De MV-box wordt gestuurd door middel van een CO2-sensor, welke is gepositioneerd in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Via toevoerventielen wordt lucht toegevoerd in de verblijfsruimtes. Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badruimte en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger. Vanaf de MV-box worden kanalen inclusief hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren). De afvoer rozetten worden in kunststof uitgevoerd, in de kleur wit. Bovendien worden er, zoals aangegeven op de technische tekeningen, dakdoorvoeren geplaatst (zwart). Let op: het afzuigpunt in de keuken is niet geschikt voor het aansluiten van een wasemkap. De toevoer van de ventilatielucht in de toiletruimte, de badruimte en overige vertrekken wordt gerealiseerd door middel van de openingen onder de binnendeuren. Om ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

Voor het afstemmen van de ventilatie capaciteit wordt er een schakelaar toegepast. De regeling is draadloos en wordt los bijgeleverd (bij voorkeur in de badruimte door verkrijger te plaatsen).

WATER-INSTALLATIE

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

WATERLEIDINGEN

De koud-tapwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter, geplaatst in de meterkast. De leiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Per ruimte worden koud- en warmwatertappunten aangesloten, zoals aangegeven op de afwerkstaat en de technische tekeningen. Indien de keuken en/of badruimte casco wordt opgeleverd, zullen de koud- en warmwatertappunten afgedopt worden aangebracht. Het boilervat wordt op de tekening aangegeven positie geplaatst. Het kan zijn dat het geïntegreerde boilervat, geen warm water meer bevat. In dat geval duurt het c.a. twee uur alvorens deze weer opgewarmd is. Indien u kiest voor een uitbreiding van het sanitairpakket, kan het noodzakelijk zijn om het boilervat te vergroten. Dit wordt optioneel aangeboden.

TEGELWERKEN

Wanden en vloeren die voorzien worden van tegelwerk, worden in de hoeken voorzien van kimbanden. De vloer en wanden t.p.v. de douchehoek worden t.b.v. een goede afdichting voorzien van een waterdicht doek. De tegels worden aangebracht op de gehele vloer van de toiletruimte en de badruimte. De wanden van de toiletruimte worden tot 1500 mm boven vloerpeil betegeld. Daarboven wordt de wand voorzien van spuitwerk Brander Crystal o.g.. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat. De wanden van de badruimte worden tot het plafond betegeld. Alle hoeken worden voorzien van een siliconenkitvoeg. Optioneel is het mogelijk om te kiezen voor ander tegelwerk. U dient er rekening mee te houden dat dit kan leiden tot extra kosten.

SANITAIR

De woning wordt standaard voorzien van sanitair conform de sanitair lijst. Dit sanitair wordt op de op tekening aangegeven posities aangebracht. Optioneel is het mogelijk om te kiezen voor ander sanitair. U dient rekening te houden met extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve keuzes, voor een nader te bepalen sluitingsdatum bij VDM Woningen, in te dienen.

Dit zodat VDM Woningen uw gekozen opties tijdig kan verwerken. Mocht u na sluitingsdata geen definitieve keuzes bij VDM Woningen hebben aangeleverd, dan zal het basis sanitair en tegelwerk worden uitgevoerd. Ten behoeve van de wasmachine wordt de aansluiting afgemonteerd met een afvoerbuis en wasmachinekraan.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten voor een 3x 25 ampère aansluiting en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van een compleet gearde huisinstallatie en is goedgekeurd door het elektriciteitsbedrijf. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van VDM. De meterkast is voorzien van de benodigde elektriciteit groepen. Op de afwerkstaat is per ruimte aangegeven welke aansluitingen worden gerealiseerd. Deze groepen voldoen aan de NEN 1010.

De wandcontactdozen (allen met randaarde) en schakelaars zijn inbouw, met uitzondering van de onafgewerkte ruimten, zoals de berging. Eventuele afwijkingen zijn aangegeven op de afwerkstaat. Hier zijn de schakelaars en wandcontactdozen opbouw. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur RAL 9010. Loze leidingen zijn voorzien van trekdraad en zijn éézijdig afgewerkt met een nette afdekplaat. De standaard hoogte van het schakelmateriaal en wandcontactdozen t.o.v. de afgewerkte vloer is:

Schakelaars: +1000 mm

Wandcontactdozen: +200 mm (in de verblijfsruimten)

Wandcontactdozen: +1000 mm (naast schakelaars)

Wandcontactdozen: divers (in de keuken)

DATA en eventueel CAI: +200 mm

Wandlichtpunt: +2200 mm

Mocht het schakelmateriaal op afwijkende hoogtes geplaatst worden dan zal dit op de (T1) tekening worden aangegeven. Er worden optisch geschakelde rookmelders aangesloten op het lichtnet. Aantal en locatie volgens de voorschriften. De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

DATA VOORZIENING

De woning wordt voorzien van één bekabelde en afgemonteerde leiding voor data in de woonkamer. De woning wordt voorzien van één bekabelde en afgemonteerde leiding voor CAI in de woonkamer.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt, voor de opwekking van warmte voor de verwarming en het warm tapwater, voorzien van een luchtwater warmtepomp. De warmtepomp heeft een boilervat van minimaal 200 liter. De binnen unit wordt op de zolderverdieping geplaatst. Wijzigingen van de positie is niet mogelijk mits nadrukkelijk vermeld wordt. De woning wordt voorzien van vloerverwarming op de begane grond, in de slaapkamers en in de badruimte op de verdieping. De badruimte wordt tevens voorzien van een handdoekradiator, zoals aangegeven op de sanitairlijst. Ter plaatse van de positie van de keukenkastjes wordt geen vloerverwarming aangelegd, mits de positie tijdig bekend is. Indien deze niet bekend is, wordt de standaard positie aangehouden. Ook wordt ter plaatse van de douchehoek geen vloerverwarming aangelegd. Bepaalde vloerafwerkingen zijn niet geschikt bij de toepassing van vloerverwarming, laat u adviseren door vloerenleverancier.

De woning is in basis voorzien van topkoeling (met uitzondering van de badruimte). Koelen met vloerverwarming is mogelijk door koud water door de vloerverwarmingsslangen te laten stromen, waardoor de vloer de ruimte afkoelt. Dit wordt ook wel topkoeling genoemd. Dit houdt in dat de 'toppen' van de warmte binnentemperaturen worden afgevlakt. Dit betreft oppervlakte koeling en heeft niet hetzelfde effect als een airco. Alle verblijfsruimtes en de badruimte kunnen per vertrek ingesteld worden, met een aparte thermostaat per ruimte. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg-garantie normen.

De voorziening van het warme tapwater verloopt via de warmtepomp. De verdeler voor de vloerverwarming wordt voorzien van houten omtimmering, fabrieksmatig wit gegrond. Onderstaande temperaturen dienen minimaal gerealiseerd te worden bij een buitentemperatuur van -10 C, bij een windsnelheid van 5 m/s, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:

18 °C Hal;

18 °C Toiletruimte;

22 °C Woonkamer;

22 °C Keuken;

22 °C Slaapkamers;

22 °C Badruimte(s);

15 °C Bijkeuken;

Overige ruimten onverwarmd.

Voor een goed werkende installatie is het advies om geen nachtverlaging toe te passen. Alle verblijfsruimtes zijn voorzien van individuele ruimteregeling. De door Woningborg gegarandeerde warm water temperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Er wordt natuurinclusief gebouwd in de vorm van ingemetselde nestkasten. Een en ander staat aangegeven op de geveltekening.

4. AFWERKSTAAT

AFWERKSTAAT					
BEGANE GROND					
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Temperatuur	Aansluitingen/ bijzonderheden
Hal	Monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van vloerverwarming conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	18°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkele wandcontactdoos 1 x belinstallatie 1 x rookmelder (gekoppeld) 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt voordeur
Trapkast, alleen van toepassing bij bouwnummer 26 en 32.	Monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van vloerverwarming conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	N.v.t.	Niet verwarmd	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt wand 1 x enkele wandcontactdoos
Meterkast	Vlakke dichte meterkastplaat	Onafgewerkte constructieplaten	Onafgewerkte constructieplaten	Niet verwarmd	1 x dubbele wandcontactdoos (opbouw)
Toiletruimte begane grond	Vloertegels	Tegelwerk tot 1500+ i.c.m. spuitwerk Brander Crystal o.g.	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	18°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) Sanitair conform sanitair lijst
Eetkeuken	Monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van vloerverwarming conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x dubbele wandcontactdoos 2 x dubbele wandcontactdoos 1200 mm + peil boven keukenblad 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 x enkele wandcontactdoos 2250 mm + peil t.b.v. afzuigkap 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. oven 1 x perilex t.b.v. koken 2 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x afgedopte riolering t.b.v. gootsteen 1 x afgedopte wateraansluiting (warm + koud) t.b.v. gootsteen 1 x afgedopte riolering t.b.v. vaatwasser 1 x afgedopte wateraansluiting (koud) t.b.v. vaatwasser
Woonkamer	Monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van vloerverwarming conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	2 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt (1 x bij bnr 26 en 32) 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkele wandcontactdoos 1 x UTP bedraad 1 x CAI bedraad 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO2-sensor 1600 mm + peil
Trapgang (naar verdieping)	N.v.t.	Uitgevlakt niveau D*	N.v.t.	20°C	1 x wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt

* uitgevlakt op niveau D, waarbij normale visuele eisen worden gesteld aan het oppervlak. Dit houdt in dat de wand geschikt dient te zijn voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte > 3 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde)glanzende bekledingen.

4. AFWERKSTAAT

EERSTE VERDIEPING					
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Temperatuur	Aansluitingen/ bijzonderheden
Badruimte 1e verdieping	Vloertegels	Tegelwerk tot plafond	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt wand 1 x enkele wandcontactdoos 2 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1x 3-standenschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie Sanitair conform sanitair lijst Elektrische design radiator conform sanitairlijst Aardingspunt
Overloop	Anhydrieten dekvloer voorzien van vloerverwarming conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	18°C	2 x wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkele wandcontactdoos 1 x rookmelder (gekoppeld)
Slaapkamer 1	Anhydrieten dekvloer voorzien van vloerverwarming conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D*	Spuitwerk brander crystal o.g. i.c.m. Spuitwerk Brander Crystal o.g. op de schuine dakvlakken	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkele wandcontactdoos 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO2-sensor 1600 mm + peil
Slaapkamer 2	Anhydrieten dekvloer voorzien van vloerverwarming conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D*	Spuitwerk brander crystal o.g. i.c.m. Spuitwerk Brander Crystal o.g. op de schuine dakvlakken	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkele wandcontactdoos 1 x thermostaat 1600 mm + peil
Zolderverdieping	N.v.t.	Onafgewerkte witte gipsplaten	Onafgewerkte constructieplaten op de schuine dakvlakken	Niet verwarmd	1 x wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x rookmelder (gekoppeld) 1 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. droger 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1 x omvormer zonnepanelen 1 x UTP bedraad 1 x enkele wandcontactdoos (opbouw) 1 x wasmachinekraan met afgedopte riolering t.b.v. wasmachine Uitgangspunt droger: condensdroger

* uitgevlakt op niveau D, waarbij normale visuele eisen worden gesteld aan het oppervlak. Dit houdt in dat de wand geschikt dient te zijn voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte > 3 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde)glanzende bekledingen.

4. AFWERKSTAAT

BUITEN/AANBOUW					
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Temperatuur	Aansluitingen/ bijzonderheden
Buitenberging	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Regelwerk in het zicht	Open balklaag met constructieplaat	Niet verwarmd	1 x enkele wandcontactdoos (opbouw) 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt (opbouw) 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt buitenlamp, inclusief armatuur (met schemensensor).
Buiten voorzijde	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	1 x lichtpunt buiten incl. armatuur 1 x beldrukker
Buiten achterzijde	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	1 x lichtpunt buiten incl. armatuur

* uitgevlakt op niveau D, waarbij normale visuele eisen worden gesteld aan het oppervlak. Dit houdt in dat de wand geschikt dient te zijn voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte > 3 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde)glanzende bekledingen.

5. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

KLEUR EN MATERIAALSTAAT				
GEVELS				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Opgaand metselwerk en steenstrips blok 6	Steen	Metselwerk	Lichtbuin genuanceerd	Ogagenaat
Voegwerk opgaand metselwerk blok 6	Prefab mortel		Antraciet Beamix 2735 o.g.	
Opgaand metselwerk en steenstrips blok 7	Steen	Metselwerk	Lichtbuin genuanceerd	Eldorado
Voegwerk opgaand metselwerk blok 7	Prefab mortel		Gebroken wit Beamix 2771 o.g.	
Stalen lateien	Staal		RAL 7033, cementgrijs	
Gevelbekleding plint accent	Gemodificeerd hout	Vuren	RAL 7033, cementgrijs	
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Rond, 80 mm	RAL 7036, platinagrijs	
Wandlamp bij voordeur en terrassen				
Beldrukker	RVS		Naturel geborsteld	Rechthoekig
Deurgreep voordeur	RVS		Naturel geborsteld	T-model, lang 1800 mm
Brievenbus	RVS		Naturel geborsteld	Geïsoleerd
Huisnummer	RVS		Naturel geborsteld	Hoogte 150 mm
KOZIJNEN				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Entredeur (buitenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Buitenzijde afgelakt
Entredeur (binnenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Binnenzijde geground
Achterdeur (buitenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Buitenzijde afgelakt
Achterdeur (binnenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Binnenzijde geground
Buitenkozijnen (buitenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Buitenzijde afgelakt
Buitenkozijnen (binnenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Binnenzijde geground
Draaiende delen (buitenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Buitenzijde afgelakt
Draaiende delen (binnenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Binnenzijde geground
Peilkozijnen begane grond (buitenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Buitenzijde afgelakt
Peilkozijnen begane grond (binnenzijde)	Hout	Meranti	RAL 7033, cementgrijs	Binnenzijde geground
Glasprofielen	Aluminium		RAL 7033, cementgrijs	
Beglazing	Glas	HR++		
Waterslagen	Aluminium		RAL 7033, cementgrijs	v.v. antidreunfolie
DAK				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Dakpannen	Keramisch		Antraciet	Achterdakvlak PV-panelen
Dakbedekking plat	Bitumineus			
Dakrandafwerking plat/muurafdekker	Aluminium		RAL 7033, cementgrijs	
Goot	Aluminium	Mastgoot	RAL 7036, platinagrijs	
Veranda, houtconstructie	Hout		Iroko naturel	Constructie is zichtwerk
BERGING				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Dakbedekking plat	Bitumineus		Sedumdak	
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Rond, 80 mm	RAL 7036, platinagrijs	
Deur (buitenzijde)	Hout	Stapeldorpeldeur	RAL 7033, cementgrijs	
Deur (binnenzijde)	Hout	Stapeldorpeldeur	RAL 7033, cementgrijs	
Gevelbekleding	Gemodificeerd hout		channelsiding, antraciet	
Dakrandafwerking	Aluminium		RAL 7036, platinagrijs	

5. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

<i>BINNEN</i>				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Binnendeuren	Svedex	Opdek	Fabrieksmatig afgelakt	Kleur Alpin wit
Binnenkozijnen	Staal	Inbouwkozijnen	Fabrieksmatig afgelakt	
Dagkantafwerking buitenkozijnen	DHF plaatmateriaal		Fabrieksmatig geground	
Vensterbank	DHF plaatmateriaal		Fabrieksmatig geground	
Aftimmeringen binnenkozijnen	DHF plaatmateriaal		Fabrieksmatig geground	
Overige aftimmeringen	DHF plaatmateriaal		Fabrieksmatig geground	
Trapbomen trap naar verdieping	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	
Traptreden trap naar verdieping	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	
Trapleuning naar verdieping	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	
Traphek/balustrade verdieping	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	
Trapbomen trap naar zolder	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	
Traptreden trap naar zolder	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	
Trapleuning naar zolder	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	
Traphek/balustrade zolder	Hout	Vuren	Fabrieksmatig geground	

SANITAIR EN TEGELOVERZICHT

RIJWONINGEN



BASIS SANITAIRPAKKET

TOILETCOMBINATIE



Geberit Bastia diepspoeltoilet
met bijpassende zitting



Viega Prevista
bedieningsplaat



Viega Prevista
inbouwreservoir

Fonteincombinatie



Geberit Bastia fontein
40 x 33 cm



Hansgrohe Logis
70 fonteinkraan

DOUCHECOMBINATIE



Grohe comfortset
met 800 mm
glijstangset



Doucheput
150 x 150 mm

BASIS SANITAIRPAKKET

WASTAFELCOMBINATIE



Spiegel rechthoek
800 x 600 mm



Geberit Bastia wastafel
60 x 45,5 cm



Hansgrohe Logis
70 wastafelkraan

BASIS TEGELPAKKET

VLOERTEGELS



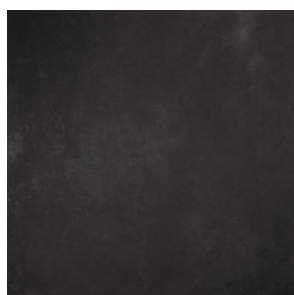
Surf C.Grey
30,5 x 30,5



Surf Clay
30,5 x 30x5

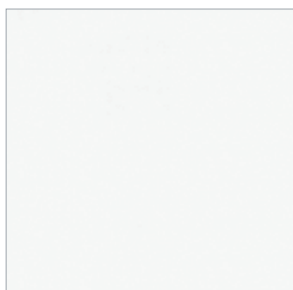


Surf M.Grey
30,5 x 30,5

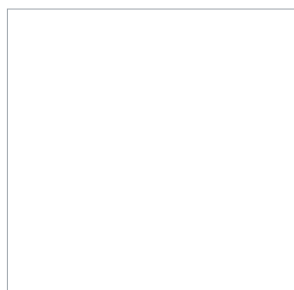


Surf Night
30,5 x 30,5

WANDTEGELS



Glanswit
25 x 33



Mat wit
25 x 33



7. SANITAIR EN TEGELS

In 5 stappen stel je jouw sanitair en tegelwerk samen



Gefeliciteerd, het realiseren van jouw woning komt steeds dichterbij! De tekeningen van de woning worden binnenkort voorgelegd aan welstand en door de gemeente getoetst. In de tussentijd kun je alvast een keuze maken voor het sanitair en tegelwerk.

UITZOEKEN SANITAIR BIJ GÉVIER

Voor het uitzoeken van sanitair voor je badkamer en toiletruimte ga je langs bij Gévier in Drachten. Aan de hand van de bouwtekening van jouw woning begeleidt een medewerker van Gévier je bij het uitzoeken.

PROJECTWONING

Als je een projectwoning hebt gekocht neemt Gévier telefonisch contact met je op voor het maken van een afspraak op een passende datum die aansluit bij de bouwplanning.

PARTICULIERE WONING

Heb je een particuliere woning gekocht? Dan kan je zelf telefonisch contact opnemen met Gévier voor het inplannen van een afspraak. Gévier vraagt voor de afspraak de bouwtekening op bij VDM Woningen.

CONTACTGEGEVENS GÉVIER

☎ 0512 - 541311

✉ showroom@gevier.nl

📍 De Bolder 79, 9206 AP Drachten

OPENINGSTIJDEN GÉVIER

Dinsdag t/m vrijdag:	09.00 - 17.30 uur
Donderdag koopavond:	19.00 - 21.00 uur
Zaterdag:	09.30 - 16.00 uur

SANITAIR TEKENING

Gévier maakt samen met jou een tekening van het sanitair voor je nieuwe badkamer. Deze tekening krijg je in print mee voor je volgende afspraak bij Julius van der Werf, dit maakt het uitzoeken van de juiste tegels makkelijker. Na jouw bezoek werkt Gévier de offerte uit en stuurt deze vervolgens door naar VDM Woningen.

LUNCH

Tussen de twee afspraken in kun je genieten van een heerlijke lunch. Deze wordt je aangeboden door: VDM Woningen, Gévier en Julius van der Werf.

Stap 2

UITZOEKEN TEGELWERK BIJ JULIUS VAN DER WERF

Voor het uitzoeken van het tegelwerk ga je langs bij Julius van der Werf in Sneek of Groningen. Bij Julius van der Werf heb je vele mogelijkheden en de laatste trends op het gebied van tegelwerk. Ook de tegels uit het VDM Woningen optiepakket zijn in de showroom aanwezig. Aan de hand van jouw sanitair tekening en het juiste advies, geef je jouw toekomstige badkamer en toilet de uitstraling die bij jouw stijl en smaak passen.


AFSPRAAK

Maak zelf een afspraak bij Julius van der Werf. Dit kan online via: <https://artinfo.juliusvdwerf.nl/showroomafpraak>.

CONTACTGEGEVENS JULIUS VAN DER WERF

 0515 - 413148

 info@juliusvdwerf.nl

 Sneek:
Lorentzstraat 19, 8606 JP Sneek

Groningen:
Diamantlaan 2, 9743 BG Groningen

OPENINGSTIJDEN JULIUS VAN DER WERF

Maandag t/m vrijdag: 10.00 - 17.30 uur

Stap 3

SHOWROOMRAPPORT

De door jou gekozen tegels worden bij Julius van der Werf uitgewerkt in een showroomrapport. Deze krijg je mee naar huis en wordt ook doorgestuurd naar VDM Woningen.

Stap 4

OFFERTE VDM WONINGEN

VDM Woningen gaat aan de slag met de aangeleverde gegevens van Gévier en Julius van der Werf. Binnen enkele weken krijg je een offerte thuisgestuurd. Deze offerte bestaat uit een schema met daarin de door jou gemaakte keuzes incl. een toelichting m.b.t. de montagekosten uitgevoerd door VDM Woningen. De eventuele meer- of minderprijzen zijn in dit schema terug te vinden.

Het realiseren van jouw woning is hier hiermee alweer een stap dichterbij gekomen. De vervolgstappen neemt jouw klantbegeleider later met je door. Heb je vragen/opmerkingen over het sanitair en/of tegelwerk dan kan je altijd contact opnemen met jouw verkoopadviseur of klantbegeleider.

Stap 5



