



TECHNISCHE OMSCHRIJVING
PAKHUISWONINGEN BLOK I
d.d. 08 januari 2021





Inleiding

De corridor is het straatje dat het watertorenpark verbindt met de Kanaaldijk N.O. Dit straatje ligt in het hart van Oranjekade. Aan de corridor worden 10 gezinswoningen gerealiseerd met de architectuur en uitstraling van een pakhuis. Een brede trap, vanaf de corridor naar de daktuin, ligt tussen de twee woonblokken. In totaal worden er 6 tussenwoningen (type I1) en 4 hoekwoningen (type I2) gerealiseerd.

De pakhuiswoningen beschikken over leefruimte op de begane grond en op de eerste verdieping. De ruimte op de begane grond is ook geschikt voor werkplekken thuis of een eigen zaak. De woningen hebben een dubbele ontsluiting. Op de begane grond direct gelegen aan de semipublieke doorgang de corridor. Op de verdieping aan de zijde van de daktuin. Iedere woning heeft een privé parkeerplaats in de stallingsgarage. De inrit van de garage ligt aan de Kanaaldijk N.O.. De stallingsgarage ligt op gelijke hoogte met de begane grond van de woningen. Voor fietsers is de stallingsgarage toegankelijk via de fietseningang aan de corridor en aan de zijde van Oostende. De berging is onderdeel van de woning en is zowel vanuit de woning als vanuit de stallingsgarage te bereiken.

Vereniging van Eigenaren

Wonen in een complex met appartementen betekent dat gemeenschappelijke zaken collectief worden geregeld, in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

In Oranjekade wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen het totale complex en de afzonderlijke gebouwen. Voor het complex Oranjekade wordt een Hoofdvereniging van Eigenaren opgericht. Binnen deze hoofdvereniging worden sub-verenigingen opgericht voor de woongebouwen met appartementen. Hetzelfde geldt voor de stallingsgarages, waarvan iedere eigenaar binnen het complex lid wordt. Een sub-vereniging, in een zogenaamde ondersplitsing van de hoofdvereniging, regelt enkel de zaken die van gemeenschappelijk belang zijn voor de eigenaren van het betreffende woongebouw. Woningen die geen gemeenschappelijke verkeersruimte delen in hun gebouw vormen daarop een uitzondering. Aangezien zij in zekere zin zelfstandig zijn worden zij niet verenigd in een sub-vereniging maar worden zij individueel lid van de hoofdvereniging. De pakhuiswoningen aan de corridor vallen in deze categorie. Als eigenaar wordt u lid van de "Hoofdvereniging" en de "VvE Stallingsgarage".

Aannemer BanBouw

Oranjekade wordt door BanBouw uit Nuenen voor u gerealiseerd. BanBouw is een bedrijf dat niet uitsluitend de focus heeft op het bouwen, maar ook begrijpt welke waarde de woning heeft voor de eindgebruiker. Om u te informeren wat u mag verwachten, is deze 'Technische omschrijving' opgesteld. In dit document staat omschreven op welke wijze blok I voor u wordt gebouwd, welke materialen worden toegepast en op welk niveau de woning in basis wordt afgewerkt.

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). In werkelijkheid kunnen, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven, (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn. Hoewel we proberen de informatie zo duidelijk mogelijk te beschrijven, ontkomen we – op onderdelen - niet aan technische termen. Mocht u hierover vragen hebben, dan beantwoorden wij die uiteraard graag.



Inhoud

Inhoud	3
1. PEIL VAN DE WONING	6
2. GRONDWERK.....	6
3. RIOLERINGSWERKEN	6
3.1 BUITENRIOLERING	6
3.2 BINNENRIOLERING.....	6
4. TERREININRICHTING	6
4.1 ERFAFSCHEIDING	7
5. FUNDERING	7
6. VLOEREN	7
7. MUREN.....	7
7.1 BUITENMUREN.....	7
7.2 BINNENMUREN	8
7.3 MUUR- EN DAKAFDEKKERS	8
8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING	8
9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN.....	8
10. METAALCONSTRUCTIEWERK.....	9
11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	9
11.1 BUITENKOZIJN EN BUITENDEUREN	9
11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN	9
11.3 BEGLAZING	9
11.4 VENSTERBANKEN	9
11.5 DORPELS	10
11.6 HANG- EN SLUITWERK.....	10
12. TRAPPEN EN HEKWERKEN	10
13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING.....	10
13.1 VLOERAFWERKING	10
13.2 WANDAFWERKING	10
13.3 PLAFONDAFWERKING	11
14. TEGELWERK	11
14.1 ALGEMEEN	11
14.2 WAND- EN VLOERTEGELS.....	11



14.3	KITWERK	12
15.	AFBOUWTIMMERWERK.....	12
16.	SCHILDERWERK.....	12
17.	KEUKENINRICHTING.....	12
18.	SANITAIR.....	13
19.	WATERINSTALLATIE	13
20.	VERWARMINGSINSTALLATIE	14
21.	VENTILATIE	15
22.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	16
22.1	WONINGEN	16
22.2	COMMUNICATIEVOORZIENINGEN	16
22.3	METERKAST.....	16
	BIJLAGEN	18
1	Algemene kopersinformatie	18
1.1	Woningborg-bepalingen	18
1.2	Uitvoeringsduur	18
1.3	Tekeningen	18
1.4	Maatvoering	18
1.5	Situatietekening.....	18
1.6	Energie prestatie norm.....	19
2.	Aankoopprocedure.....	19
2.1	Koop- en aannemingsovereenkomst	19
2.2	Hypothecaire lening.....	19
2.3	Vereniging van Eigenaars (VvE)	19
2.4	Verzekering	19
2.5	Prijswijzigingen	19
2.6	Vrij-op-naam (V.O.N.)	20
2.7	Betalingsvoorwaarden.....	20
2.8	Schoonmaken	20
2.9	Oplevering.....	20
3.	Woning op maat met Housing Heroes	21
3.1	Personalisatie en interieurstyling	21
3.2	Begeleiding	21



3.3	Woonklaar Service.....	21
3.4	Bezichtigingen	21
3.5	Optielijst	22
3.6	Sanitair.....	22
3.7	Tegelwerk	22
3.8	Keuken	22
3.9	Algemeen.....	23
3.10	Overige wensen	23
4.	Bijzonderheden	24
4.1	Bouwbesluit.....	24
5.	Slotbepalingen	25



1. PEIL VAN DE WONING

- Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen t.p.v. de begane grond van de woning.
- De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Helmond.
- Aan de binnenzijde van de woning is standaard ca. 15 mm ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering.

2. GRONDWERK

- Ten behoeve van eventuele werkzaamheden voor fundering(en), riolering, kabels en leidingen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.

3. RIOLERINGSWERKEN

3.1 BUITENRIOLERING

- Het afvalwater en het hemelwater wordt via een gescheiden rioleringssysteem aangesloten op het gezamenlijke rioolstelsel en vandaaruit afgevoerd naar het gemeenteriool.
- Het rioleringssysteem, bestaat uit kunststof leidingen en wordt, waar nodig, voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de vrij-op-naamprijs inbegrepen.

3.2 BINNENRIOLERING

- De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. De aansluitpunten worden gerealiseerd ten behoeve van de standaard sanitaire voorzieningen in de woning, alsmede de opstelplaats van de wasmachine en de spoelbak en vaatwasmachine in de keuken.

4. TERREININRICHTING

- Ter plaatse van de zogenaamde 'delftse stoep' aan de voorzijde van de woning worden natuursteen tegels geplaatst van ca. 50 x 50 cm, kleur antraciet.
- Ter plaatse van het (dak)terras aan de voor- en achterzijde van de woning worden betontegels geplaatst van ca. 50 x 50 cm, kleur naturel.
- De woning grenst aan de achterzijde op de begane grond aan de stallingsgarage en op de eerste verdieping aan de daktuin. Het dakterras direct grenzend aan de woning is privaat en wordt ingericht als onderdeel van de gehele daktuin. Het overige deel van de daktuin is een collectieve, semipublieke ruimte. De daktuin is



door een landschapsarchitect ontworpen en wordt ingericht met groen zoals bomen, vaste planten, hagen, bestrating en zitmeubilair.

- Het eigendom en het onderhoud van de stallingsgarage en de gemeenschappelijke daktuin(en) wordt ondergebracht in een Vereniging Van Eigenaren (VVE) waar u automatisch lid van wordt. Het private terras behoort tot de woning zoals opgenomen in de splitsing van de hoofdvereniging.
- De landschappelijke inrichting van de daktuinen, aangegeven op de situatietekening, is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer informatie wordt verwezen naar de technische omschrijving stallingsgarages en daktuinen.

4.1 ERFAFSCHEIDING

- Ter plaatse van het terras op de eerste verdieping, aan de achterzijde van de woning, wordt de erfafscheiding tussen het privégedeelte/terras en de daktuin afgewerkt met een metalen omranding van ca. 40 cm hoog. De borders van de daktuin vormen de afscheiding tussen het private terras en de (semi-) publieke buitenruimte.
- Op de woningscheidende perceelsgrenzen van de private dakterrassen wordt aansluitend op de achtergevel een houten privacyscherm (l=1,8m) geplaatst.
- Het daktuin-terras van Bn I.10 wordt op de oostelijke erfgrans afgewerkt met een hekwerk met begroeiing.

5. FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een funderingssysteem met palen toegepast, één en ander volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Helmond.

6. VLOEREN

De begane grondvloer, verdiepingvloeren en dakvloer worden uitgevoerd als prefab betonnen plaatvloeren.

7. MUREN

7.1 BUITENMUREN

De buitenmuren worden in houtskeletbouwelementen uitgevoerd, ook wel aangeduid als HSB-elementen. Deze wandconstructie bestaat uit horizontale houten balken [regels] en verticale houten balken [stijlen] met daartussen isolatie. Tegen de houten regels en stijlen wordt aan de binnen- en buitenzijde folie aangebracht om het element voldoende water-, damp- en luchtdicht te maken. Aan de binnenzijde wordt een beplating aangebracht om het element voldoende stevig te maken en als wand te kunnen laten functioneren.

- Op het HSB-element worden aan de buitenzijde minerale steenstrips aangebracht, in de kleur zoals is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat van deze technische omschrijving.
- De thermische isolatie van de totale gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.
- Daar waar van toepassing worden gevelornamenten tevens verwerkt op het HSB-element.
- De HSB-elementen worden voorzien van dilatatievoegen, welke zoveel mogelijk in het ontwerp worden geïntegreerd.

7.2 BINNENMUREN

- De woningscheidende en constructieve wanden worden uitgevoerd als (prefab) betonnen wanden.
- De niet constructieve binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton.

7.3 MUUR- EN DAKAFDEKKERS

- De muurafdekker van het dak wordt uitgevoerd in aluminium.
- De afdekker van de borstwering bij het dakterras wordt uitgevoerd in aluminium.

8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING

- De platte daken en balkons/terrassen worden uitgevoerd als een prefab betonnen vloer.
- Platte daken boven woonruimtes worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking (Rc-waarde isolatie volgens EPC berekening).
- In/op het hoogste dakvlak worden voorzieningen aangebracht t.b.v. de ventilatie, rioolbeluchting en zonnepanelen.
- Het dakterras op de 3e verdieping wordt afgewerkt met tegels van ca. 50x50 cm. op tegeldragers.

9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren van de woning aan de gevels worden uitgevoerd in zink.
- Daken worden voorzien van noodoverstorten conform opgave van de constructeur.



10. METAALCONSTRUCTIEWERK

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, kolommen, spanten, liggers, lateien en overige benodigde verankeringen aangebracht, conform opgave van de constructeur.

11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

11.1 BUITENKOZIJN EN BUITENDEUREN

- De buitenkozijnen, - deuren en -ramen worden uitgevoerd in aluminium.
- De voordeur van de woning, aan de corridor wordt uitgevoerd in aluminium met glasopeningen.
- De gevelpui aan de corridor (Bn I.01 t/m I.05) heeft een dubbele openslaande deuren
- De getoogde gevelpui (Bn I.06 t/m I.10) aan de corridor heeft een enkele loopdeur
- De kozijnen en deuren in de achtergevel in de stallingsgarage worden uitgevoerd in hout
- De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.
- De kleur van de doorvalbeveiliging (indien van toepassing), de buitenkozijnen, - deuren en -ramen is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat van deze technische omschrijving.

11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

- De binnendeurkozijnen van de woningen worden standaard uitgevoerd als stalen opdek montagekozijnen met bovenlicht.
- De binnendeuren in de woning uitgevoerd als vlakke opdekdeuren zonder glasopening.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal ca. 1 á 1,5 cm onder de deur gehandhaafd dient te blijven in verband met het goed functioneren van het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

11.3 BEGLAZING

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woningen worden voorzien van blank HR++ isolatieglas.
- De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit.

11.4 VENSTERBANKEN

- De vensterbanken in de woning ter plaatse van gemetselde borstweringen zijn van composiet (kunststeen), kleur wit.
- De oversteek van de vensterbanken is ca. 30 mm.



11.5 DORPELS

- De binnendeurkozijnen van de woningen worden ter plaatse van de badkamer en toilet(ten) voorzien van een kunststeen dorpel, kleur lichtgrijs.
- Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, worden aluminium waterslagen toegepast.

11.6 HANG- EN SLUITWERK

- Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet, daar waar vereist, aan het Bouwbesluit, betreffende inbraakveiligheid en bereikbaarheid, en is als volgt samengesteld.
- De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk (skg**).
- Sloten van de binnendeuren in de woningen worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - overige deuren: loopslot.

12. TRAPPEN EN HEKWERKEN

- De trappen naar een verdieping, worden uitgevoerd als vurenhouten dichte trap en fabrieksmatig gegrond in een witte kleur. De trapbomen en hekwerken zijn fabrieksmatig gegrond, enkel de muurleuning wordt transparant gelakt.
- De dakterrassen op de 3e verdieping worden op de woningscheidende grenzen voorzien van een metalen privacyscherm met melkglas. De kleur van het spijlenhekwerk is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat van deze technische omschrijving.

13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

13.1 VLOERAFWERKING

- De vloeren van de woningen, uitgezonderd daar waar vloertegels in natte ruimtes worden aangebracht, worden voorzien van een anhydriet dekvloer.
- In de dekvloer wordt de leidingen voor vloerverwarming en -koeling opgenomen.
- De vlakheid van de dekvloer is conform klasse 4. Afhankelijk van de definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbereiding nodig heeft. Dit dient u af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking.

13.2 WANDAFWERKING

- De wanden van de woning worden, voor zover niet betegeld, behangklaar* opgeleverd.

* 'behangklaar' wil zeggen dat voor het behangen toch nog enige voorbereidingen nodig zijn zoals het licht schuren van de wand en eventueel voorlijmen. Kleine gaatjes waar overheen behangen kan



worden blijven aanwezig. Hierdoor zijn de wanden bij oplevering niet geschikt om zonder voorbehandeling af te werken met tex, structuurverf of dergelijke.

13.3 PLAFONDAFWERKING

- Alle betonplafonds in de woning worden afgewerkt met spuitpleisterwerk kleur wit, met uitzondering van het plafond in de meterkast.
- De V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht.

14. TEGELWERK

14.1 ALGEMEEN

- In de woning wordt tegelwerk aangebracht zoals omschreven in deze technische omschrijving.
- Bij de showroom voor het tegelwerk, waarvan de contactgegevens via de kopersbegeleiding aan u worden doorgegeven, kunt u de hieronder vermelde tegelcollectie bekijken en een keuze maken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij de showroom ook kiezen voor ander tegelwerk. Het hieronder vermeld tegelwerk wordt dan verrekend.

14.2 WAND- EN VLOERTEGELS

WANDTEGELS

Wandtegelwerk wordt toegepast in de volgende ruimten:

- Toilet, tot 150 cm hoog.
- Badkamer, over de volle hoogte tot onderzijde plafond.

Kwaliteit:	Eerste sortering
Formaat:	30 x 60 cm.
Kleur (keuze):	wit, beige of grijs (mat/glans)
Patroon:	tegel-/blokverband, liggend getegeld
Voegbreedte:	ca. 3mm.
Kleur voeg:	licht grijs

De wandtegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden uitgevoerd met kunststof tegelhoekprofielen.

VLOERTEGELS

Vloertegelwerk toepassen in de onderstaande ruimten:

- Toilet
- Badkamer

Het vloergedeelte van de inloopdouche wordt op afschot gelegd. Het vloertegelwerk wordt niet strokend uitgevoerd met het wandtegelwerk.



Kwaliteit:	Eerste sortering
Formaat:	60 x 60 cm.
Kleur (keuze):	donkergrijs, koel grijs, warm grijs of crème
Patroon:	tegel-/blokverband.
Voegbreedte:	ca. 3mm.
Kleur voeg:	grijs

- Om de badkamer waterdicht te maken wordt op de daarvoor noodzakelijke plekken kimbond toegepast.

14.3 KITWERK

- Bij alle inwendige hoeken en aansluitingen van het tegelwerk wordt een kitvoeg opgenomen.
- Bij alle uitwendige hoeken van het tegelwerk worden tegelhoekprofielen toegepast.
- De kleur van het kitwerk wordt afgestemd op de omgeving/materialen.

15. AFBOUWTIMMERWERK

- In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht. De aansluiting van wandafwerking op de vloerafwerking dient door de verkrijger na oplevering met de desbetreffende onderdelen te worden meegenomen.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van de woningen worden aangebracht.

16. SCHILDERWERK

- Binnendeurkozijnen en -deuren van de woningen worden fabrieksmatig afgewerkt.
- Binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- De trappen en traphekken worden fabrieksmatig gegrond en niet nader afgelakt.
- De muurleuning worden transparant gelakt.

17. KEUKENINRICHTING

De woningen worden ingericht met een Silverline keukeninrichting die bestaat uit:

- Een kookeiland met onderkasten en 4-delige hoge kastenwand, leverbaar in een ruime hoeveelheid kleuren.
- Een multiplex werkblad.
- Pelgrim inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast en een inductiekooplaats met geïntegreerde afzuiging (recirculatie).

Voor de aankoop en montage van bovengenoemde keuken is een stelpost opgenomen van €7.500,- (incl. btw).

In overleg met de keukenshowroom, waarvan de contactgegevens via de kopersbegeleiding aan u worden doorgegeven, kunt u de basis keukeninrichting naar wens aanpassen. Eventuele aanpassing van het leidingwerk is mogelijk. Van deze wijzigingen krijgt u van tevoren een meerwerkopgave, welke u voor akkoord dient te ondertekenen en retourneren.

18. SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit en bestaat uit:

Toilet(ten)

- Toiletcombinatie:
 - Villeroy & Boch Architectura design diepspoel wandcloset met soft closetzitting, kleur wit;
 - Geberit bedieningsplaat Sigma 01, kleur wit;
 - Geberit duofix inbouwreservoir.
- Fonteincombinatie
 - Villeroy & Boch Architectura fontein 36x26 cm, kleur wit met kraangat en overloop;
 - Hansgrohe Logis fonteinkraan, kleur chroom;
 - Viega Plugbekersifon, kleur chroom.

Badkamer

- Douchecombinatie:
 - Douchegoot Easydrain RVS 70 cm met rooster.
 - Hansgrohe Crometta 100 Ecostat Universal douchethermostaat incl. glijstang set, kleur chroom.
- Wastafelcombinatie:
 - Villeroy & Boch Architectura wastafel 60x47 cm met kraangat en overloop, kleur wit;
 - Hansgrohe Logis 100 Coolstart ééngreeps wastafelmengkraan met waste, kleur chroom;
 - Viega plugbekersifon, kleur chroom;
 - Spiegel rechthoekig 60x80 cm
- Elektrische decorradiator combinatie
 - Zehnder Aura Radiator (afmeting o.b.v. transmissieberekening), kleur wit;
 - E-stone thermostaat, kleur wit.

19. WATERINSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.



- De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt. Dat wil zeggen dat in de badkamer en toiletruimtes waterleidingen in de wand of vloer worden opgenomen.
- Ten behoeve van de woning wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, en is afsluit-/aftapbaar.
- In de woning wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:
 - de gootsteen in de keuken
 - aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in de keuken
 - het closet in de toiletruimte
 - het fonteintje in de toiletruimte
 - de wastafel(s) in de badkamer
 - de douche in de badkamer
 - het closet in de badkamer
 - aansluitpunt t.b.v. wasmachine
 - aansluitpunt t.b.v. boiler
- In de woning wordt de warmwaterleiding aangelegd vanaf de boiler naar de volgende tappunten:
 - de gootsteen in de keuken
 - de wastafels in de badkamer
 - de douche in de badkamer

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

- De aanvoer van warmte en koeling geschiedt door middel van een collectief WKO systeem (warmte en koude opslag) welke u wordt aangeboden door leverancier Redo Projects BV.
- Bij een WKO systeem wordt met een diep in de grond geslagen put, warmte en koude bewaard. Deze warmte en koude wordt centraal omgezet in een installatie die in een centrale ruimte in het complex staat en via een centraal stelsel naar elke woning wordt gedistribueerd. Het systeem voorziet zowel in verwarming als in koeling van de woning. In de woning bepaalt u zelf met een hoofdthermostaat of er verwarming danwel koeling nodig is. Warm water wordt opgewekt en bewaard in een boilervat welke in de technische ruimte van de woning wordt geplaatst. Na de oplevering wordt u nader geïnformeerd over dit systeem.
- De woning wordt verwarmd en gekoeld middels leidingen in de vloer. De verwarmingsinstallatie is een laag temperatuursysteem. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale vloerverwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen.
- Voor de vloerverwarming is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekening. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer, waarmee de vloer wordt verwarmd of gekoeld. Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen wordt naast vloerverwarming tevens een elektrische radiator geplaatst.

- De temperatuurregeling is een ruimte regeling waarbij de temperatuur van de woonkamer, slaapkamer en badkamer per ruimte kan worden geregeld. De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in betreffende ruimtes worden geplaatst. Met deze thermostaten is het mogelijk de specifieke ruimte 2°C warmer of kouder te laten worden dan de instelling van de hoofdthermostaat in de woonkamer. Uitgangspunt hierbij is dat de hoofdthermostaat bepaalt of de gehele installatie aan het verwarmen of koelen is.
- Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
 - Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc.): minimaal 20°C
 - Verkeersruimten: minimaal 15°C
 - Toiletruimte: minimaal 15°C
 - Badruimte: minimaal 22°C
 - Technische ruimte: onverwarmd
- Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat/tapijt) is er een Rc-waarde; 0,07 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W. Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet kan worden behaald. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

21. VENTILATIE

- Ten behoeve van de ventilatie wordt de woning voorzien van een mechanisch afvoer ventilatiesysteem, bestaande uit één ventilatie-unit, welke wordt geplaatst in de technische ruimte.
- Voor de afvoer van lucht zijn de volgende ruimtes aangesloten:
 - De toiletruimte
 - De keuken
 - De badkamer
 - De ruimte met opstelplaats voor de wasmachine
- Voor de luchtafvoer in de woning worden in de genoemde ruimtes kunststof plafondventielen toegepast.
- De hoofdbediening van het ventilatiesysteem zit in de badkamer.
- De ventilatieroosters voor de natuurlijke toevoer van buitenlucht worden geïntegreerd in het HSB-gevelelement. Aantal, plaats en afmeting van de roosters conform berekeningen volgens de voorschriften.
- De luchttoevoer in de badkamer, toiletruimte en de ruimte waar de wasmachine staat vindt plaats via de ruimte onder de deur.

22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

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

22.1 WONINGEN

- In de woningen wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woningen worden aangesloten op een separate kWh meter.
- De installatie wordt uitgevoerd als centraal doosstelsel met kunststof inbouwdozen (met uitzondering van de meterkast en de berging in de stallingsgarage waar de leidingen en schakelaar/wandcontactdozen opbouw zijn).
- Schakelaars worden, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer.
- Wandcontactdozen worden in verblijfsruimten, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer.
- Een schakelaar wordt, eventueel gecombineerd met een wandcontactdoos aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer, tenzij anders aangegeven.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Aantallen en positie thermostaat regelaar(s), CO₂-meter, wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woningen worden voorzien van rookmelders conform bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.

22.2 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Er wordt een centraal aansluitpunt in de meterkast van de woning aangebracht, echter wordt deze pas bruikbaar als hiervoor een abonnement is afgesloten met een provider.
- Eventuele abonnementen en hieraan verbonden kosten voor telefoon, internet en televisie zijn voor rekening van de koper en dient koper vooraf zelf te verzorgen.
- De woning wordt voorzien van een UTP-aansluiting (bedraad) in de woonkamer en een loze leiding in de hoofdslaapkamer welke (optioneel) kan worden gebruikt voor telefoon- / televisie- of internetaansluiting. Deze voorzieningen worden aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer.
- Elke woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker nabij de voordeur en achterdeur met bel op de begane grond.

22.3 METERKAST

- In de meterkast op de begane grond komen alle nutsvoorzieningen voor de woning binnen en worden vanaf hier verdeeld over de woning. U ontvangt van de



betreffende leverancier (elektriciteit, water en warmte) een eigen factuur. Vanuit de meterkast gaan er loze leidingen naar de punten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.

- De aansluitwaarde van de huisaansluiting wordt door de installateur bepaald. De basis van de elektrische installatie bestaat uit maximaal 8 groepen. Eventuele wijzigingen op basis van uw persoonlijke wensen kunt u met de kopersbegeleiding bespreken en zullen separaat worden geoffreerd.

KLEUR- EN MATERIAALSHEMA

Exterieur:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	Steenstrips, wildverband	Rood/bruin genuanceerd
Raamdorpels	Aluminium	Lichtgrijs
Afdekker dakrand	Aluminium	Lichtgrijs
Balkons	Prefab beton	Naturel, lichtgrijs
Hekwerken	Metaal	Antracietgrijs
Afdekker dakterras	Aluminium	Lichtgrijs
Bestrating dakterras	Betontegels	Naturel, lichtgrijs
Buitenkozijnen	Aluminium	Antracietgrijs
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Dakbedekking	Bitumen	Zwart

Interieur:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeur	Opdek	Wit
Achterdeuren stadswoning	Hout	Lichtgrijs
Binnenzijde buitenkozijnen	Aluminium	Antracietgrijs
Vensterbanken	Composiet	Wit
Beglazing	HR ++ isolatieglas	
Plafonds	Spuitspuurwerk	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen. Dit overzicht heeft nog definitieve goedkeuring van de gemeente. Aan de gevelimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.



BIJLAGEN

1 Algemene kopersinformatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom brengen wij graag onderstaande zaken onder uw aandacht.

1.1 Woningborg-bepalingen

De woning wordt met Woningborg garantie gebouwd en ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

1.2 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van uw woning bedraagt maximaal het aantal werkbare werkdagen zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst, gerekend vanaf het tijdstip dat met de bouwkundige werkzaamheden wordt gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en/of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorzien omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de *Algemene Voorwaarden* van de Woningborg.

1.3 Tekeningen

De eventueel op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

1.4 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters met dien verstande dat maten zijn afgerond op gehele centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.5 Situatietekening

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.



1.6 Energie prestatie norm

Om het energieverbruik terug te dringen is de Energie Prestatie Norm door de overheid ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte. De toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

2. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van de woning.

Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van de woning kan een hypothecaire geldlening gewenst, dan wel noodzakelijk zijn. Hiervoor kunt u zich tot een bank of tussenpersoon wenden, die u informatie kan verstrekken over de diverse hypotheekvormen. De kosten voor (het aangaan van) een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Dit zijn onder andere: notariskosten van de hypotheekakte, bemiddelingsvergoeding, premie voor risicolevensverzekering en renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen.

2.3 Vereniging van Eigenaars (VvE)

In Oranjekade zijn ruimtes met meerdere eigenaren. Dit zijn algemene ruimtes, zoals de daktuinen, en de stallingsgarage (waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd). Een VvE is de rechtsvorm waarin gezamenlijke eigenaren zijn georganiseerd. Aangezien u deels eigenaar wordt van de stallingsgarage, treedt u toe tot deze VvE. Voor het beheer en het onderhoud van deze ruimtes worden door de VvE-beheerder servicekosten in rekening gebracht.

2.4 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering e.d.) te zorgen. De opstalverzekering wordt geregeld door de VvE

2.5 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.



2.6 Vrij-op-naam (V.O.N.)

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn vrij-op-naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij-op-naam wil zeggen: dat de hieronder genoemde kosten (exclusief de koperskeuze / meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom of aanneemsom zijn inbegrepen:

- Sloopkosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht van de woning, de parkeerplaats en de berging;
- indien van toepassing de makelaarscourtage;
- leges;
- indien van toepassing de kosten Woningborg;
- overdrachtsbelasting en B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten;
- per woning 1 parkeerplaats (gelegen in de stallingsgarage)

2.7 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

2.8 Schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de binnen- en buitenbeglazing worden 1x nat gereinigd.

2.9 Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.



3. Woning op maat met Housing Heroes

3.1 Personalisatie en interieurstyling

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid uw woning te personaliseren en opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, dit worden de zogenaamde kopers keuzes genoemd. Het is aannemelijk dat uw aangekochte woning maatwerk aanpassingen nodig heeft om het op uw wensen aan te laten sluiten. Daarom kunt u binnen het project Oranjekade gebruik maken van een interieurstylist om de indeling, de afwerking en het interieur te personaliseren. Housing Heroes begeleidt en adviseert u in dit proces

3.2 Begeleiding

De kopersbegeleider van Housing Heroes bespreekt graag alle mogelijkheden met u om u te ondersteunen bij het maken van alle kopers keuzes. Zodra het interieurontwerp voor u gemaakt is, krijgt u bouwkundig advies en helpt de kopersbegeleider u bij het maken van keuzes en het inzichtelijk maken van de kostenconsequenties. Middels een persoonlijke inlogcode op het klantportaal van Oranjekade, wordt alle informatie over uw woning en het project aan u verstrekt. Met betrekking tot updates, wijzigingen en aankomende deadlines krijgt u automatisch een bericht. De desbetreffende contractstukken, offertes en tekeningen zullen hier ook te vinden zijn.

De haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw persoonlijke wensen worden beoordeeld en Housing Heroes gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. Vanwege deze beperkingen dient u er rekening mee te houden dat niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. Het appartement moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Daarnaast moeten alle wijzigingen voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Voor de individuele wijzigingen (koperskeuzes) ten opzichte van het basis-appartement worden extra kosten in rekening gebracht. In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met het mogelijk maken van uw persoonlijke wensen. Zo zijn er een aantal standaard keuzeopties uitgewerkt. Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

3.3 Woonklaar Service

De verschillende ruimtes worden door de aannemer afgewerkt zoals in deze technische omschrijving is vastgelegd. U heeft de mogelijkheid uw appartement ook geheel woonklaar af te laten werken en in te richten. Voor deze service is Housing Heroes door de aannemer geselecteerd. Gedurende het koperskeuze proces zullen de kosten van de door u geprefereerde wand-, vloer- en plafonduafwerkingen aan u geoffreerd worden. Daarnaast kunnen zij ook gordijnen, buitenzonnewering, (inbouw)meubilair, verlichting en smart-home voorzieningen aanbrenge. Deze werkzaamheden zullen echter na oplevering plaats vinden en hiervoor zal afzonderlijk een contract opgesteld worden tussen u en Housing Heroes.

3.4 Bezichtigingen

Het bezichtigen van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdagen. Deze zullen door de kopersbegeleider gecommuniceerd worden via het



klantportaal, waar u een uitnodiging voor zult ontvangen. De aannemer is tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw), onder de huidige ARBO wet, verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zakekundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zakekundige onderaannemers op het bouwterrein toe laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. De kopersbegeleider zal u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en uitnodiging voor kijkmiddagen op de bouw.

3.5 Optielijst

Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw woning op basis van uw specifieke woonwensen te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw woning, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk. De kopersbegeleider van Housing Heroes staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw.

3.6 Sanitair

Het aanbrengen van het basis-sanitair is in de v.o.n. prijs inbegrepen.

Via het digitale klantportaal heeft u de mogelijkheid om tegen verrekening af te wijken van het basis-sanitair. In overleg met de adviseur kunt u het sanitair aanpassen aan uw persoonlijke voorkeur, maar ook de sanitaire ruimten inrichten volgens uw eigen ideeën. De wijzigingen in het sanitair worden tezamen met eventuele aanpassingen van het standaard leidingwerk en bouwkundige aanpassingen met het meer- en minderwerk verrekend.

3.7 Tegelwerk

Het aanbrengen van het standaard tegelwerk is in de v.o.n. prijs inbegrepen. Tegen een verrekening heeft u de mogelijkheid om af te wijken van het standaard tegelwerk. Ook voor het tegelwerk geldt dat u met de adviseur het tegelwerk kunt aanpassen aan uw persoonlijke voorkeur. De wijzigingen in het tegelwerk worden samen met eventuele bouwkundige aanpassingen in het meer- en minderwerk verrekend.

3.8 Keuken

De keuken met apparatuur is in de v.o.n. prijs inbegrepen. De woning wordt standaard voorzien van een keukeninrichting (zoals in deze technische omschrijving omschreven). Indien u wijzigingen aan wenst te brengen, heeft u daar de mogelijkheid toe. U kunt daarvoor rechtstreeks contact opnemen met de op de keukendocumentatie beschreven keukenleverancier. Zij kunnen u adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte. De offerte ontvangt u rechtstreeks van dit bedrijf. Wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. of eventuele bouwkundige aanpassingen kunnen door de aannemer worden opgenomen in een offerte en, mits tijdig aangegeven en overeengekomen, voorafgaand aan de oplevering worden uitgevoerd. Uitgangspunten hierbij zijn dat de aangepaste aansluitpunten tijdig worden opgegeven op een goed gemaatvoerde tekening. Voor de keukenafzuiging dient u uit te gaan van een recirculatiekap.



3.9 Algemeen

Wij wijzen u erop dat de woning niet per definitie compleet opgeleverd hoeft te worden. Het tegelwerk en het sanitair kan niet vervallen in verband met de waterdichte afwerking van de sanitaire ruimten.

Uiteraard zijn wij natuurlijk wel graag bereid uw leidingwerk, indien mogelijk, te verleggen op de door u gewenste plaats. Van deze wijzigingen krijgt u van tevoren een meerwerkopgave, welke u voor akkoord dient te ondertekenen en retourneren.

3.10 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan willen brengen aan de door u gekochte woning, dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken aan de kopersbegeleider van Housing Heroes. Indien uw wensen bouwtechnisch en constructief mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Door u gewenste wijzigingen kunnen om moverende redenen worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling afwijkende woonwensen tijdig te bespreken. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt BanBouw zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren. Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.



4. Bijzonderheden

4.1 Bouwbesluit

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van omgevingsvergunning van toepassing is, is vigerend voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

- | | | |
|----------------------|---|-------------------|
| • Entree | - | verkeersroute |
| • Toilet | - | toiletruimte |
| • Technische ruimte | - | technische ruimte |
| • Trapkast/berging | - | bergruimte |
| • Woonkamer / keuken | - | verblijfsruimte |
| • Meterkast (mk) | - | meterruimte |
| • Slaapkamer | - | verblijfsruimte |
| • Badkamer | - | badruimte |

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Wij attenderen u erop dat:

- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- tussen de voordeur en het trottoir kunnen verschillen in hoogtematen voorkomen. Dit hoogteverschil wordt middels bloktreden opgelost, e.e.a. zoals weergegeven op de verkooptekening en omschreven in deze technische omschrijving.
- wanneer de wandafwerking als 'behangklaar' staat omschreven, dit betekent dat deze wanden geschuurd moeten worden alvorens ze kunnen worden voorzien van behang en een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende en/of veiligheidsbeglazing,.
- het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.



5. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning dat u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt BanBouw zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal BanBouw dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomst.

De illustratie(s) in de verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen (terrein)inrichting en huishoudelijke apparaten e.d. De verkooptekening en deze technische omschrijving zijn onderdeel van het contract en daarmee leidend.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.