



HEMELS WONEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



HEMELS WONEN

De 20 woningen in het project Hemels Wonen Breda worden gerealiseerd conform de verkooptekeningen en deze technische omschrijving. In dit document staat beschreven wat er aan materialen wordt verwerkt in combinatie met de bijbehorende kwaliteit.

Inhoud

1	Projectgegevens	2
1.1	Algemeen	
1.2	Terrein / onderbouw	
1.3	Bovenbouw	
1.4	Afbouw	
1.5	Afwerkingen	
1.6	Inrichtingen en inventaris	
1.7	Installaties	
2	Afwerkstaat	13
	Woningnr. 1 t/m 20 m.u.v. woningnr. 8, 13, 18 en 20	
	Woningnr. 8	
	Woningnr. 13	
	Woningnr. 18 en 20	
	Algemene ruimte	
3	Kleur- en materiaalstaat	18
	Exterieur	
	Interieur (algemene ruimte)	
4	Overige informatie	21



1 Projectgegevens

1.1 Algemeen

Korte beschrijving van het werk

Het werk bestaat uit de verbouwing/transformatie van de Heilig Hartkerk te Breda tot 20 woningen in het plan "Hemels Wonen Breda".

Benaming ruimten

Benaming volgens verkooptekeningen:

hal / overloop / gang
mk
toilet
keuken
woonkamer / eetkamer / slaapkamer
badkamer
onbenoemde ruimte
(trap)kast / berging / bijkeuken / techniek
buitenberging / kelderberging
tuin / dakterras

Benaming volgens bouwbesluit:

verkeersruimte
meterruimte
toiletterruimte
verblijfsruimte met opstelplaats kooktoestel
verblijfsruimte
badruimte
onbenoemde ruimte
bergruimte
buitenberging
buitenruimte

Peil van de woning

Het peil – P – waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afwerkvloer van de woning. Dit is de bovenzijde van de afwerkvloer en dus niet de bovenzijde van de vloerafwerking die door de kopers wordt aangebracht na de oplevering. De exacte maat wordt in het werk bepaald op de bestaande situatie.

1.2 Terrein / onderbouw

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten direct rondom de woning, voor de woningen die een tuin hebben, worden ontdaan van bouwvuil en grove puinresten en voorzien van een afdeklaag van zwarte grond

Riolering en drainage

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.
- De riolering wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en op aanwijzing van de gemeente.
- Het rioleringsysteem, bestaande uit kunststofbuizen, wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
- In de tuinen worden geen afvoerpunten of draingoten aangebracht.



Bestrating

- De algemene/gemeenschappelijke terreingedeeltes* rondom de kerk worden voorzien van bestrating.
- De individuele tuinen* worden niet voorzien van bestrating m.u.v. de parkeerplaatsen van woningnr. 8.

* Conform verkooptekening situatie

Terreinrichting

- Aan het Van Almondepad worden door de gemeente Breda vier ondergrondse afvalcontainers geplaatst. Deze zijn bestemd voor Groente Fruit Tuinafval (GFT), Restafval, papier en plastic. Samen met de bewoners Heilig Hart Hof en de pastorie kunt u hier gebruik van maken. Bij de gemeente Breda kunt u hiervoor een afvalpas aanvragen.
- De ondergrondse afvalcontainers zijn en blijven eigendom van de Gemeente Breda.
- In de tuin van woningnr. 4 t/m 8 wordt een ongeïsoleerde houten berging geplaatst onder een gemeenschappelijk dak. Dit dak overkapt gedeeltelijk de tuinen van woningnr. 5 t/m 7 en vormt een carport in de tuin van woningnr. 8*.
- De perceelsgrenzen* worden voorzien van een staaftmathekwerk (2,0 meter hoog) met of zonder hедера**, balustraden en/of steenachtige bloembakken.
- Hoogteverschillen tussen percelen groter dan 0,5 meter worden opgevangen door betonnen keerwanden*.
- Hoogteverschillen in de individuele tuinen groter dan 0,5 meter worden opgevangen door betonnen keerwanden i.c.m een betontrap.
- De overige beplanting** en terreinrichting is indicatief weergegeven op de verkooptekening situatie.

* Conform verkooptekening situatie

** Moment van planten is afhankelijk van plantseizoen.

Fundering

- De woningen worden gebouwd op de bestaande en nieuwe (paal)fundering conform opgave constructeur.
- De diepte waarop de palen worden aangebracht en de afmetingen van de palen worden door de constructeur bepaald en hebben de goedkeuring van de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.
- De woningen zijn niet voorzien van kruipruimtes.

Souterrain

- De kerk wordt voorzien van een souterrain die in verbinding staat met de naastgelegen parkeerkelder.
- De lift heeft een stopplaats in het souterrain.
- In het souterrain worden enkele bergingen gesitueerd.



1.3 Bovenbouw

Buitenwanden c.q. gevels en binnenwanden

- De gevels zijn bestaand en zijn/worden voorzien van de benodigde raamsparingen. Daar waar nodig worden de gevels hersteld/aangeheeld.
- De bestaande gevels, gedeeltelijk met spouw, blijven gehandhaafd.
- Het voegwerk van de bestaande gevels wordt hersteld daar waar technisch nodig.
- De binnenzijde van de gevels blijven zoveel als mogelijk bestaand.
- De nieuwe dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of als een systeemwand middels een staalconstructie en afgewerkt met gipsplaten.
- De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als een systeemwand en afgewerkt met gipsplaten.

Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonvloer.
- De woningscheidende vloeren worden uitgevoerd in een betonvloer.
- De verdiepingsvloeren van woningnr. 1, 11 en 12 worden uitgevoerd in een betonvloer.
- De overige vloeren worden uitgevoerd in een samengestelde houten vloer.
- De buitenbergingen worden voorzien van een ongeïsoleerde vloer bestaande uit bestrating.
- De ongeïsoleerde vloer in de kelder wordt uitgevoerd in een betonvloer.

Daken

- Het bestaande dakbeschot van de kerk wordt daar waar nodig hersteld en volledig voorzien van een waterkerende folie en nieuwe leien. Daar waar nodig wordt het dakbeschot aangepast voor de voorzieningen t.b.v. de woningen zoals:
 - o Dakopeningen t.b.v. dakterras
 - o Dakkapellen en installatiedoelvoeren etc.
- Het dak van de buitenbergingen, tuinoverkappingen en carport wordt voorzien van een ongeïsoleerd houten dakbeschot met een bitumen dakbedekking.
- De overige platte daken worden voorzien van geïsoleerd dakbeschot met bitumen dakbedekking.

1.4 Afbouw

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

- De nieuwe kozijnen worden uitgevoerd in aluminium, met uitzondering van:
 - o De ronde roosvensters in de gevels van de kerk.
 - o Enkele gevelkozijnen met glas-in-lood blijven behouden.
 - o De buitenbergingen worden voorzien van hardhouten kozijnen en -deuren.
- De bestaande hoofdentreedoors in de voorgevel en tussenportaal worden in open stand vastgezet. Het portaal van de hoofdentree wordt voorzien van nieuwe aluminium schuifdeuren. De deur in de voorgevel kan elektrisch worden ontgrendeld. De deur in het tussenportaal gaat automatisch open op een bewegingsmelder.
- De entreedoors in de zijgevel van de devotiekapel en entreehal blijven behouden.
- De deuren van de woningen, inclusief bergingsdeur worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.



- Door de bestaande maatvoering van de gevels voldoen de deur- en of raamafmetingen niet in alle gevallen aantoonbaar aan de inbraakwerendheid. Het hang- en sluitwerk van de ramen wordt voorzien van SKG** beslag met afsluitbare raamkruk.
- Aansluitingen van de aluminium buitenkozijnen met de gevels worden daar waar nodig aan de binnenzijde afgewerkt met plaatmateriaal en aan de buitenzijde met gezoet hardsteen.

Binnenkozijnen, -ramen en -deuren

- In de algemene verkeersruimtes worden nieuwe hardhouten kozijnen, ramen en deuren toegepast m.u.v. de bestaande deuren en kozijnen in de entreehal, die gehandhaafd blijven.
- De voordeurkozijnen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout met koperkleurig voordeurbeslag. Daar waar nodig wordt de voordeur voorzien van een vrijloopdeurdranger.
- De kozijnen, ramen en deuren van de hal naar woonkamer/worden uitgevoerd in staal met glaspanelen, kleur zwart, m.u.v. woningnr 13 en 20.
- De overige kozijnen in de woningen worden uitgevoerd in hout en voorzien van bovenlicht m.u.v. de kast-, techniek en bergingsdeuren.
- De deuren worden als stomp uitgevoerd en fabrieksmatig afgelakt, kleur wit. Er kan een licht kleurverschil zijn tussen de kozijnen en deuren.
- De deurkozijnen t.p.v. de toilet en badkamer worden voorzien van dorpels.
- Het hang- en sluitwerk in de woningen worden uitgevoerd met een loopslot, aluminium deurgarnituur (rozetten). De badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van een vrij-/bezetsluiting. De meterkastdeuren in de woningen worden voorzien van een kastslot.
- Het hang- en sluitwerk van de algemene deuren en meterkastdeuren die zich buiten de woningen bevinden worden uitgevoerd met koperkleurig deurgarnituur (rozetten) en rvs cilindersloten die voldoen aan SKG**.
- De raamkozijnen die niet doorlopen tot aan de vloer worden, daar waar noodzakelijk, voorzien van kunststeen vensterbanken.

Trappen / vides

Woningen

- Woningnr. 1 t/m 5, 7 en 9 worden voorzien van een dichte hardhouten trap met een hardhouten muurleuning.
- Woningnr. 6 worden voorzien van open hardhouten trappen met een hardhouten muurleuning.
- Woningnr. 8, 10 t/m 12 en 14 t/m 20 worden voorzien van stalen trappen met hardhouten treden en stalen muurleuning.
- Woningnr. 13 wordt voorzien van een stalen spiltrap met hardhouten treden.
- Galerij- en vide hekwerken, worden uitgevoerd als spijlenhekwerk, materiaal gelijk als de trap.
- Woningnr. 7, 9 en 19 worden voorzien van dichte balustraden afgewerkt met gipsplaten. De bovenzijde wordt afgewerkt met een hardhouten muurafdekker.
- Stalen buishekwerken ter plaatse van balkons worden voorzien van doorvalbeveiliging.
- De doorvalbeveiliging voor de roosvensters in de woonkamers van woningnr. 18 en 20 worden uitgevoerd als een glazen balustrade met stalen staanders
- De vloerrandaftimmeringen worden uitgevoerd in hout.
- Hoogteverschillen in de woningen en toegangen naar het dakterras worden, afhankelijk van de situatie, overbrugt middels een stalen-, houten- of betontrap.



Algemene ruimte

- De hoofdtrappen worden uitgevoerd als dichte trap, voorzien van houten treden en stootborden en dichte balustraden afgewerkt met gipsplaten. De bovenzijde wordt afgewerkt met een hardhouten muurafdekker. Ter plaatse van de wanden wordt een muurleuning toegepast.
- De stalen brug en de trap tussen de galerij en het gemeenschappelijke balkon (koor) worden uitgevoerd als houten vloer en treden en een glazen balustraden.
- Trap en bordes in de algemene verkeersruimte voor de voordeuren van woningnr. 7 en 9, wordt uitgevoerd in beton en afgewerkt met gehandhaafd of nieuw hardsteen.

1.5 Afwerkingen

Algemeen

- Daar waar mogelijk worden zoveel mogelijk originele ornamenten en details van de kerk behouden, ter beoordeling van de aannemer.
- Bij Nelemans Bouwcenter te Etten-Leur kan een keuze gemaakt worden uit het tegel- en sanitairkeuzepakket.
- Plateaus ter plaatse van baden worden betegeld.

Vloerafwerkingen

Woningen

- De afwerkingen per ruimte zijn opgenomen in de afwerkstaat, zie hoofdstuk 2.
- De entreevloer van de woning wordt uitgevoerd met een zwevende cementdek- of anhydrietvloer.
- De verdiepingsvloeren in de woning worden afgewerkt met gipsvezel vloerelementen.
- De vloeren in de woning worden niet afgewerkt m.u.v. het basis tegelwerk.*
- De voegen tussen de vloertegels worden grijs gevoegd
- De woning wordt zonder vloerplinten opgeleverd.

Algemene ruimte

- De afwerkingen per ruimte zijn opgenomen in de afwerkstaat, zie hoofdstuk 2.

* De maximale dikte vloerafwerking waar standaard rekening mee wordt gehouden is 20mm, indien de dikte van de vloerafwerking anders is dient u dit op te geven voor sluitingsdatum afbouw.

Binnenwandafwerkingen

Woningen

- De afwerkingen per ruimte zijn opgenomen in de afwerkstaat, zie hoofdstuk 2.
- De bestaande schoonmetselwerkgevels worden zoveel als mogelijk behouden (mits kwalitatief mogelijk), daar waar nodig wordt het voegwerk en metselwerk hersteld en gereinigd en voorzien van een stucwerk lambrisering.
- In woning 8 en gedeeltelijk in woning 7 en 9, zijn de bestaande gevels gestukt of geschilderd. Deze gevels worden opnieuw gestukt. .
- Het 'behangklaar' afwerken wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om te behangen. De ondergrond bevat dan nog kleine gaatjes en oneffenheden.*
- Wandtegels worden liggend geplaatst, voegen boven elkaar en niet-strokkend met vloertegels.
- De voegen tussen de wandtegels worden wit gevoegd.
- Inwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van kitwerk.
- Uitwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van kunststof profiel, kleur wit.
- Bij toepassing douchescherm wordt een dorpel toegepast.



- Bij onderaansluitingen van raamkozijnen in schoonmetselwerkwallen, wordt de metselwerk afwerking gehandhaafd. Indien nodig wordt bij nieuwe onderaansluitingen van kozijnen een passende afwerking aangebracht.
- Daar waar nieuwe openingen in bestaande wallen zijn gezaagd worden deze in dagkanten afgewerkt met plaatmateriaal en geschilderd.
- Vensterbanken in een betegelde ruimte worden voorzien van tegelwerk.
- Daar waar aansluitpunten in bestaande metselwerkwallen vanuit kasten/bergingen zijn ingevoerd ten behoeve van inbouw uitvoering in verblijfsruimtes, zijn deze sleuven/gaten met specie dichtgezet, dit blijft zichtbaar.

Algemene ruimte

- De afwerkingen per ruimte zijn opgenomen in de afwerkstaat, zie hoofdstuk 2.
- Bestaande wallen die in het zicht blijven worden daar waar nodig hersteld, ter beoordeling door aannemer.
- De afwerking 'schilderwerk' houdt in dat de ondergrond wordt gestukadoord en geschilderd.
- De lift wordt afgewerkt met een semi-transparant metalen gordijn.
- Huisnummerbordjes koperkleurig
- Algemene meterkast en paneel in kozijn devotiekapel afgewerkt met een koperen beplating
- Meterkastdeuren van de woningen grenzend aan de algemene ruimtes voorzien van esthetisch lamelframe.

* Rekening dient gehouden te worden met krimpscheuren.

Plafondafwerkingen

Woningen

- Het bestaande metselwerk (gewelf)plafonds wordt niet nader afgewerkt.
- Het 'sausklaar' afwerken wil zeggen dat de plafonds geschikt zijn om te sausen (voor een mat systeem, geen hoogglans, impregneren en muurverf aanbrengen). De plafonds worden niet door de aannemer gesausd.*
- Enkele ruimtes worden voorzien van een verlaagd plafond. De hoogte is weergegeven op de verkooptekening.

Algemene ruimte

- De afwerkingen per ruimte zijn opgenomen in de afwerkstaat, zie hoofdstuk 2.
- De bestaande houten (gewelf)plafonds worden geschilderd.

* Rekening dient gehouden te worden met krimpscheuren.

Beglazing

- De nieuwe buitenbeglazing wordt uitgevoerd in blank isolerend dubbelglas.
- Het glas-in-lood van de roosvensters in woningen 18 en 20 wordt vervangen door blank enkelglas. Daarnaast wordt tevens achterzetbeglazing toegepast.
- Het glas-in-loodraam in de slaapkamer van woningnr. 7 en 9 wordt voorzien van een voorzetraam.
- Daar waar het bestaande glas-in-lood in de algemene ruimtes behouden blijft, worden deze voorzien van een voorzetraam.
- Het kozijn in de spitsboog tussen de centrale entree en de devotiekapel wordt voorzien van brandvertragende beglazing.



- De kozijnen in de algemene ruimte van de lifthal worden voorzien van brandvertragende beglazing.

Schilderwerk

- Het buitenschilderwerk van de (te handhaven) houten kozijnen, houten deuren, gevelbekledingen, timmerwerken en dergelijke wordt hersteld en waar nodig opnieuw dekkend geschilderd.
- De trapgat- en videaftimmeringen worden geschilderd, kleur wit.
- Houten trapeleuningen worden blank afgewerkt.
- De oorspronkelijke deuren die behouden blijven worden blank afgewerkt.
- Het houten tongewelf in de algemene ruimtes wordt daar waar nodig hersteld.
- Op bestaande spitsbogen worden de blokmotieven aangebracht, daar waar deze oorspronkelijk al zaten.

1.6 Inrichtingen en inventaris

Keukeninrichting

- De woning wordt zonder keukenopstelling opgeleverd.
- Levering en plaatsing van de keukenopstelling geschiedt in overleg tussen de koper en leverancier van de keuken. De keuken valt niet onder de garantie van Woningborg.
- De keuken wordt te allen tijde na oplevering geplaatst.
- Leidingen en installatiepunten worden aangebracht conform de nul-tekening.
- Indien u een afzuigkap kiest, dient dit een recirculatiekap te zijn.

Sanitair

- Het standaard sanitair wordt geleverd door Nelemans Bouwcenter uit Etten-Leur conform de specificaties in de showroombrochure*

* Sanitair conform verkooptekening

Postkast

Aan de linkerkant van de hoofdentree wordt een centrale opstelling gerealiseerd voor de postkasten van alle woningen behoudens woningnr. 8. Deze heeft een eigen postbus aan het Van Almondepad.*

* Conform verkooptekening situatie

Bellentableau

Direct naast de hoofdentree wordt een centrale opstelling voor de videofooninstallatie van alle woningen geplaatst, behoudens woningnr. 8. Deze heeft een eigen videofooninstallatie aan het Van Almondepad.*

* Conform verkooptekening situatie

Huisnummerbordjes

Naast de voordeuren en op de algemene meterkasten, in de algemene verkeersruimtes, en op de tuinpoort van woningnr. 8 worden design (huisnummer)bordjes geplaatst.



1.7 Installaties

Verwarmingsinstallatie

- Ten behoeve van de warmwater- en verwarmingsinstallatie (hoog temperatuur) wordt een cv-combiketel geplaatst en aangesloten.
- De woning wordt verwarmd middels radiatoren.*/**
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de kamerthermostaat.*
- De radiatoren worden voorzien van thermostatische radiatorcransen m.u.v. de ruimte waar de kamerthermostaat zich bevindt.
- De radiatoren worden fabrieksmatig afgelakt, kleur wit.
- De volgende minimale vertrektemperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, volgens eisen van Woningborg:

o Woonkamer/keukenzone	22 °C
o Slaapkamer	22 °C
o Onbepaalde ruimte	22 °C
o Hal/overloop	18 °C
o Toilet	18 °C
o Badkamer	22 °C
o Inpandige bergruimte	15 °C
o Algemene ruimte	onverwarmd
- De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk in de vloeren en wanden weggewerkt m.u.v. in de berg- en techniekruimtes.
- Op nader vast te stellen plaatsen wordt per verdieping een cv verdeelstuk aangebracht ten behoeve van de aanvoer en retour van de verwarming. Indien deze niet in een berging/kast staat wordt deze voorzien van een omkasting.

* Positie conform verkooptekening

** De radiatoren worden uitsluitend geplaatst indien noodzakelijk vanwege normtemperaturen bij genoemde uitgangspunten. Het aantal, de positie en afmetingen van de radiatoren zoals afgebeeld op de plattegronden worden nog nader bepaald door de installateur en kunnen afwijken.

Riolering

Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren van alle daken die in het zicht komen zijn van zink.
- De hemelwaterafvoeren van de buitenbergingen zijn van staal.
- Ondereinden (tot ca. 1,8m + maaiveld) van hemelwaterafvoeren t.p.v. openbaar toegankelijk gebied worden uitgevoerd in staal.
- De bestaande goten/gootbodems worden daar waar nodig hersteld en voorzien van een nieuwe zinken afwerking.

Binnenriolering

- De vuilwater binnenriolering, bestaande uit kunststofbuizen, bevat de volgende aansluitpunten/voorzieningen:

o Fontein	o Bad (indien aanwezig)
o Toilet	o Douche
o Gootsteen / vaatwasser (y-stuk)	o Wasmachine / -droger (y-stuk)
o Wastafel	o WTW-unit
	o CV-ketel



Waterinstallatie

Woning

- De woning wordt aangesloten op het openbare waternet. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen.
- Het aanmelden voor levering van water dient de koper zelf bij het betreffende nutsbedrijf te verzorgen. U wordt hierover voor oplevering geïnformeerd.
- De kosten voor gebruik van water tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.
- De installatie worden uitgevoerd in kunststof leidingen.
- De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter tot aan de volgende tappunten:
 - o Fontein
 - o Toilet
 - o Gootsteen (afgedopt)
 - o Vaatwasser (tapkraan)
 - o Wastafel
 - o Bad (indien aanwezig)
 - o Douche
 - o Wasmachine (tapkraan)
 - o CV-ketel (tapkraan)
- Warmwatertappunten worden aangelegd vanaf de cv-ketel tot aan:
 - o Gootsteen (afgedopt)
 - o Bad (indien aanwezig)
 - o Douche
 - o Wastafel
- De leidingen worden zo veel mogelijk weggewerkt in de vloeren en/of de wanden en in een aantal ruimtes als opbouw uitgevoerd.

Algemene ruimte

- Nabij de hoofdwateraanleiding wordt een hydrofoorinstallatie geplaatst. In dezelfde ruimte wordt een uitstortgootsteen geplaatst voorzien van een close-up boiler t.b.v. warmwater.

Gasinstallatie

- De woning wordt aangesloten op het openbare gasnet. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen.
- Het aanmelden voor levering van gas dient de koper zelf bij het desbetreffende nutsbedrijf te verzorgen. U wordt hierover voor oplevering geïnformeerd.
- De kosten van gebruik van gas tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.
- De installatie worden uitgevoerd in kunststof leidingen.
- Vanaf de gasmeter wordt een gasleiding aangelegd naar de c.v.-combi-ketel en het aansluitpunt (afgedopt) voor het kooktoestel in de keukenzone.

Ventilatievoorzieningen en kanalen

- Het mechanische ventilatiesysteem (MV) wordt voorzien van een WarmteTerugWinning (WTW) unit en zorgt voor de luchttoevoer en -afvoer. De verse buitenlucht wordt aangezogen en passeert (zonder menging) de binnenlucht die wordt afgezogen. De WTW-unit geeft daarmee de 'warme' temperatuur van de oude binnenlucht over aan de 'koude' verse buitenlucht en realiseert daarmee een warmteterugwinning.
- De toilet, badkamer, keuken, onbenoemde ruimte en opstelplaats wasmachine (luchtafvoer) alsmede de overige verblijfsruimtes (luchttoevoer) worden geventileerd via luchtventielen die aangesloten zijn op het ventilatiesysteem. Tussen de ruimtes onderling wordt de lucht verplaatst via spleten (20 mm) onder de binnendeuren.
- De inblaas- en afzuigluchtventielen zijn wit.
- De positie en aantallen van de WTW-unit en luchtventielen zijn indicatief aangegeven op de plattegrond. De definitieve positie en aantallen worden bij nadere uitwerking van de installaties door de installateur bepaald.
- Vanaf de WTW-unit worden buizen/kanalen, incl. hulpstukken gemonteerd. In de technische ruimte zitten deze deels in het zicht.



- De ventilatiekanalen bestaan uit buizen van verzinkt staal of kunststof. De kanalen worden zoveel als mogelijk weggewerkt. Op enkele plaatsen blijven deze in het zicht.
- In de keuken mag de afzuigkap niet aangesloten worden op het mechanisch ventilatiesysteem.
- De bergingen in de kelder worden mechanisch geventileerd.
- Binnen de woning prevaleren de minimale geluidseisen van Bouwbesluit bestaande bouw.

Elektrische installatie

Woning

- De woning wordt aangesloten op het openbare distributienet. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf.
- De aanmelding voor levering van elektra dient door de koper zelf bij het desbetreffende nutsbedrijf te verzorgen verzorgd. U wordt hierover voor oplevering geïnformeerd.
- De kosten voor gebruik van elektra tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.
- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten en uitgerust met een aardlekschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen.
- De aansluitpunten per ruimte staan vermeld op de verkooptekeningen. De op de plattegronden aangegeven plaats van elektravoorzieningen is indicatief. De exacte plaats wordt bij nadere uitwerking van de installaties door de aannemer bepaald.
- De laagspanningsinstallatie wordt geïnstalleerd volgens het gemodificeerd centraal dozen systeem.
- De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Deze leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt. De leidingen in de meterkast, buitenbergingen en kelderbergingen worden in ieder geval als opbouw uitgevoerd.
- Aansluitpunten in het bestaande metselwerk zijn in basis zo gepositioneerd dat ze vanuit de achterzijde van de binnenwand als inbouw kunnen worden uitgevoerd. Het eventueel verplaatsen van aansluitpunten dient daarom per stuk apart beoordeeld te worden op uitvoerbaarheid en kosten.
- De inbouw wandcontactdozen en schakelaars worden toegepast in de kleur wit.
- In de meterkast, buitenbergingen en kelderbergingen worden opbouw-wandcontactdozen en schakelaars toegepast
- Plafonddozen voor lichtaansluitingen worden voorzien van een deksel en een lamphaak.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, een schel en een transformator.
- De woning (m.u.v. woningnr. 8) wordt voorzien van een videfooninstallatie waarmee de hoofdentree deur vanuit de woning vrijgegeven kan worden. De videfooninstallatie van woningnr. 8 wordt aangesloten op de tuinpoort.
- De hoogte van schakelaars en wandcontactdozen is als volgt (alle maten zijn circa t.o.v. Peil):
tenzij anders vermeld op de 0-tekeningen t.b.v. keuken en badkamer:
 - o schakelaars ca. 1050 mm
 - o schakelaars nabij trapopgang ca. 1200 mm
 - o wandcontactdozen ca. 0 - 300 mm (i.v.m. bestaande situaties)
 - o wandcontactdozen verkeersruimte ca. 1050 mm
 - o wandcontactdozen nabij schakelaar ca. 1050 mm
 - o wandcontactdozen in keukenzone ca. 1150 mm
 - o Kamerthermostaat ca. 1500 mm
 - o bediening mechanische ventilatie ca. 1500 mm
- Rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnet conform de wettelijke voorschriften.
- De buitenbergingen worden aangesloten op het elektriciteitsnet van de betreffende woning.



- De buitenbergingen van de bouwnummers 4 t/m 8 worden voorzien van een gevelarmatuur waarmee de openbare ruimte gedeeltelijk wordt verlicht. Dit lichtpunt wordt uitgevoerd met een schemerschakelaar.
- De woning wordt ter plaatse van de tuin-/terrasdeur en voordeur (woningnr. 8) aan de buitenzijde voorzien van een lichtpunt.

Algemene ruimte

- De algemene ruimte worden voorzien van een elektra-aansluiting voor de centrale entree, algemene ruimten, algemene liftinstallatie en de terreinverlichting.
- In de algemene ruimte worden wandcontactdozen op een hoogte van ca. 300mm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- De voordeuren in de algemene ruimte nabij woningnr. 1 t/m 20 (m.u.v. woningnr. 8) worden voorzien van een lichtpunt met armatuur.
- In de gezamenlijke ruimten worden waar nodig verlichtingsarmaturen aangebracht.

Communicatie installatie

- De bekabeling t.b.v. dataverkeer (o.a. radio, televisie, internet en telefonie) wordt aangebracht tot in de meterkast van de woning.
- Een COAX-kabel kan aangesloten worden op een CAI aansluiting.
- Een UTP-kabel kan aangesloten worden op een DATA aansluiting.
- Een analoge telefoonaansluiting wordt niet meer binnen gevoerd door de nuts-bedrijven.
- Het afsluiten van een data-abonnement kan na de oplevering door de koper zelf worden aangevraagd.
- Nabij de hoofdentree wordt een videfooninstallatie aangebracht die is aangesloten op de hoofdtoegangsdeur m.u.v. woningnr. 8. Die woning wordt voorzien van een eigen videfooninstallatie t.p.v. de tuinpoort. In elke woning wordt een binnenunit geplaatst waarmee de toegangsdeur/tuinpoort op afstand ontgrendeld kan worden.

Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over één algemene liftinstallatie die wordt uitgevoerd met een glazen liftcabine en daaromheen een glazen liftombouw. De liftinstallatie heeft een 3-tal stopplaatsen. Souterrain, begane grond en 2e verdieping.

Woningnr. 7 en 9 wordt uitgevoerd met een individuele (huis)liftinstallatie met 3 stopplaatsen, souterrain, begane grond en 1e verdieping.

PV-installatie (zonnepanelen)

Elke woning wordt voorzien van een PV-installatie* bestaande uit zonnepanelen die stroom opwekken. De PV-installatie wordt zowel op het dak aan de zuidzijde van de kerk aangebracht als op de overkapping t.p.v. buitenbergingen. Het aantal PV-panelen is afgestemd op het vloeroppervlak van de woning. De positie van de PV-omvormer is opgenomen in de verkooptekeningen. De PV-panelen die gemonteerd worden op het dak van de kerk worden voorzien van optimizers. Alle PV-omvormers kunnen draadloos gekoppeld worden met het wifi-netwerk m.u.v. woningnr. 5 t/m 8. De overige PV-omvormers kunnen middels een data-kabel gekoppeld worden aan het data-netwerk.

* Positie en aantallen conform verkooptekening



2 Afwerkstaat

Woningnr. 1 t/m 20 m.u.v. woningnr. 8, 13, 18 en 20

Binnen (de woning)	Vloer	Wand	Plafond
Entree/hal	dekvloer	behangklaar	sausklaar
Meterkast*	dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	tegels 30x30 cm	tegels 30x60 cm tot ca. 1,5m+vloer en daarboven schilderwerk**	schilderwerk
Woonkamer/keuken	dekvloer	behangklaar**	sausklaar**
Trapkast*	dekvloer	behangklaar	onderkant trap onafgewerkt
Overloop	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Slaapkamer	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Onbenoemde ruimte*	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Badkamer	tegels 60x60 cm***	tegels 30x60 cm tot bovenkant deurkozijn daarboven schilderwerk*	schilderwerk**
Berging* (bg)	dekvloer	behangklaar**	sausklaar**
Berging* (1 ^e)	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Techniekkast*	gipsvezel vloerelement	onafgewerkt	onafgewerkt
Techniekberging*	gipsvezel vloerelement	behangklaar** m.u.v. achterwand installaties	sausklaar**
Techniekozolder*	gipsvezel vloerelement	onafgewerkt	onafgewerkt
Buiten (de woning)			
Meterkast*	beton	onafgewerkt	onafgewerkt
Dakterras*	vlonder op dragers	-	onderkant dak, beplating
Kelderberging*	beton	zichtwerk (steenachtig)	houtwolcement
Buitenberging*	bestrating	onafgewerkt	onafgewerkt

* Indien van toepassing.

** Indien van toepassing: Bestaande (gewelf)plafonds en metselwerk wanden worden zoveel als mogelijk behouden.

*** In de douchehoek een kleiner tegelformaat i.v.m. afschot naar doucheputje.



2 Afwerkstaat (vervolg)

Woningnr. 8

Binnen (de woning)	Vloer	Wand	Plafond
Entree/hal	dekvloer	behangklaar	sausklaar
Meterkast	dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	tegels 30x30 cm	tegels 30x60 cm tot ca. 1,5m+vloer en daarboven schilderwerk	schilderwerk
Woonkamer/keuken	dekvloer	behangklaar	sausklaar
Berging	dekvloer	behangklaar	sausklaar
Overloop	gipsvezel vloerelement	behangklaar	sausklaar
Slaapkamer	gipsvezel vloerelement	behangklaar	sausklaar
Badkamer	tegels 60x60 cm***	tegels 30x60 cm tot bovenkant deurkozijn daarboven schilderwerk	schilderwerk
Techniekberging	gipsvezel vloerelement	behangklaar m.u.v. achterwand installaties	sausklaar
Buiten (de woning)			
Buitenberging	bestrating	onafgewerkt	onafgewerkt

*** In de douchehoek een kleiner tegelformaat i.v.m. afschot naar doucheputje.



2 Afwerkstaat (vervolg)

Woningnr. 13

Binnen (de woning)	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Keuken	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Slaapkamer	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Badkamer	tegels 60x60 cm***	tegels 30x60 cm tot plafond	schilderwerk**
Techniekruiimte	gipsvezel vloerelement	behangklaar** m.u.v. achterwand installaties	sausklaar**
Buiten (de woning)			
Meterkast	beton	onafgewerkt	onafgewerkt
Dakterras	vlonders op dragers	-	-
Kelderberging	beton	zichtwerk (steenachtig)	houtwolcement

** Bestaande metselwerk wanden worden zoveel als mogelijk behouden.

*** In de douchehoek een kleiner tegelformaat i.v.m. afschot naar doucheputje.



2 Afwerkstaat (vervolg)

Woningnr. 18 en 20

Binnen (de woning)	Vloer	Wand	Plafond
Entree/hal	dekvloer	behangklaar	sausklaar
Toilet	tegels 30x30 cm	tegels 30x60 cm tot ca. 1,5m+vloer en daarboven schilderwerk**	schilderwerk
Woonkamer/keuken	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Overloop	gipsvezel vloerelement	behangklaar**	sausklaar**
Slaapkamer	dekvloer	behangklaar**	sausklaar**
Badkamer	tegels 60x60 cm***	tegels 30x60 cm tot plafond	schilderwerk**
Techniekruijnte	gipsvezel vloerelement	behangklaar** m.u.v. achterwand installaties	sausklaar**
Buiten (de woning)			
Meterkast	beton	onafgewerkt	onafgewerkt
Dakterras	vlonders op dragers	-	onderkant dak, beplating
Kelderberging	beton	zichtwerk (steenachtig)	houtwolcement

** Bestaande metselwerk wanden worden zoveel als mogelijk behouden.

*** In de douchehoek een kleiner tegelformaat i.v.m. afschot naar doucheputje.



2 Afwerkstaat (vervolg)

Algemene ruimte

Binnen	Vloer	Wand	Plafond
Entreeportaal (hoofdingang)	schoonloopmat	schilderwerk**	schilderwerk**
Entreeportaal (zij-/kelder-ingang)	schoonloopmat	schilderwerk**	schilderwerk**
Ontvangst hal	bestaande tegels	schilderwerk**	systeemplafond* / schilderwerk**
Balkon	parket	schilderwerk**	schilderwerk**
Verkeersruimte	formaat / patroon als bestaande tegels	schilderwerk**	systeemplafond* / schilderwerk**
Verkeersruimte (souterrain)	beton	zichtwerk (steenachtig) voorzien van schilderwerk	houtwolcement
Verkeersruimte (galerij)	parket	schilderwerk**	schilderwerk**
Verkeersruimte (loopbrug)	parket	schilderwerk**	schilderwerk**
Devotie-kapel	bestaande tegels	schilderwerk**	schilderwerk**
Kast	dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt
Werkkast	vloeistofdichte coating	onafgewerkt	onafgewerkt
Meterkast	dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt

* Alleen ter plaatse van onderzijde galerij en trap i.v.m. verloop nutsleidingen.

** Bestaande (gewelf)plafonds en metselwerk wanden worden zoveel als mogelijk behouden.



3 Kleur- en materiaalstaat

Exterieur

Onderdeel	Omschrijving	Materiaal/afwerking	Kleur
Terreininrichting	Bestrating <i>(voorplein)</i>	Hardsteen en gebakken klinkers	Diversen
	Beplanting	Lage beplanting, hagen en nieuwe bomen	Diversen
	Hekwerken	Staaftmathekwerken, stalen ronde standers met bovenbuis, begroeid met hедера	Zwart
Gevels	Metselwerk	Als bestaand	Bruin/rood
	Voegwerk	Als bestaand	
	Gevelbeplating <i>(buitenberging)</i>	Geïmpregneerd vurenhout, verticaal, geschilderd	Zwartgrijs (RAL 7021)
	Daktrim	Aluminium, gemoffeld	Zwartgrijs (RAL 7021)
Daken	Dakpan <i>(hellend dak)</i>	Leien, als bestaand	Zwart
	Dakbedekking <i>(plat dak)</i>	Bitumen	Zwart / grijs
	Betimmering <i>(goot, dakkapel en luifel)</i>	vlak plaatmateriaal, geschilderd	Als bestaand
Kozijnen	kozijnen, -ramen en -deuren	Aluminium, gemoffeld	Zwartgrijs (RAL 7021)
	Kozijn en -deuren <i>(buitenberging)</i>	Hardhout, geschilderd	Zwartgrijs (RAL 7021)
	Latei	Staal, gecoat	Als bestaand
	Waterslag	Aluminium, gemoffeld	Zwartgrijs (RAL 7021)
	Omranding <i>(buitenzijde)</i>	Hardsteen	Grijs
Goten en hemelwaterafvoeren	Dakgoten	Zink, bakgoot	Naturel
	Hemelwaterafvoeren <i>(kerk)</i>	Zink, rond	Blank
	Hemelwaterafvoeren <i>(buitenbergingen)</i>	Staal, rond	Grijs
Elektra	PV-panels	Full black	Zwart

- Bestaande elementen die behouden blijven behouden in de bestaande originele kleur.



3 Kleur- en materiaalstaat (vervolg)

Interieur (algemene ruimte)

Onderdeel	Omschrijving	Materiaal/afwerking	Kleur
Kozijnen	Kozijnen en -deuren <i>(bestaande kozijnen)</i>	Hardhout, geschilderd	Transparant
	Kozijnen en deuren <i>(nieuwe kozijnen)</i>	Hardhout, geschilderd, hoogglans	Grijswit (RAL 9002)
	Voordeuren	Hardhout, geschilderd, hoogglans	Grijswit (RAL 9002)
	Meterkastdeuren <i>(naast voordeuren)</i>	Houten lamellen, geschilderd, hoogglans	Grijswit (RAL 9002)
	Meterkastdeuren <i>(algemeen)</i>	Koper, beplating	Natuur
	Latei	Staal, gecoat	Grijswit (RAL 9002)
	Vensterbank	Kunststeen	Wit
Vloer	Schoonloopmat	Stof, aluminium strips	Lichtgrijs, koperkleur
	Tegels <i>(bestaand; devotie- kapel en ontvangst hal)</i>	Plavuis, als bestaand	Als bestaand
	Tegels <i>(bestaand; bordes woning 7 en 9)</i>	Marmar, als bestaand	Als bestaand
	Tegels <i>(nieuw)</i>	Plavuis, als bestaand	Zwart
	Beton	Beton, monolithisch, geschilderd	Grijs (RAL 7042)
Wand	Metselwerk	Als bestaand	Bruin/rood
	Voegwerk	Cement, als bestaand	Als bestaand
	Schilderwerk <i>(nieuwe wanden)</i>	Diverse ondergronden, gestukadoord, geschilderd	Grijswit (RAL 9002)
	Schilderwerk <i>(bestaand wanden)</i>	Steenachtige ondergronden, gestukadoord, geschilderd	Als bestaand
	Daktrim	Aluminium, gemoffeld	Grijswit (RAL 9002)
Plafond	Schilderwerk <i>(nieuwe plafonds)</i>	Diverse ondergronden, geschilderd	Grijswit (RAL 9002)
	Schilderwerk <i>(bestaande plafonds)</i>	Als bestaand	Als bestaand
	Houtwolcement	Houtwolcement, raster 100x60 cm	Grijswit (RAL 9002)



3 Kleur- en materiaalstaat (vervolg)

Interieur (algemene ruimte) (vervolg)

Trap	Algemeen	Hardhout, geschilderd	Transparant, mat
	Souterrain	Hardhout, geschilderd	Transparant, mat
	Altaar <i>(voordeur woning 7 en 9)</i>	Hardsteen	Antraciet
Overig	Betimmering <i>(Goot, dakkapel en luifel)</i>	Vlak plaatmateriaal, geschilderd	Als bestaand
	Balustraden <i>(trappen en galerij)</i>	Systeemwand, gips, geschilderd	Grijswit (RAL 9002)
	Balustraden <i>(loopbrug)</i>	Staal / glas	Zwartgrijs (RAL 7021)
	Balustrade <i>(koorbalkon)</i>	Als bestaand	Als bestaand
	Wandbekleding lift en scheiding devotiekapel	Gordijn, metaal	Koperkleur



4 Overige informatie

Algemene voorwaarden

De bouw wordt gerealiseerd conform de verkooptekeningen en deze technische omschrijving (TO). Verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen, mits dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Eveneens behouden verkoper en ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de architectuur en de constructie, indien deze van overheidswege worden verlangd of de bestaande bebouwing in combinatie met de transformatie daarom vraagt. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens 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 bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Alle maten op tekening zijn "circa-maten". De op de tekeningen aangegeven keuken, apparatuur en meubilair dienen uitsluitend ter oriëntatie en zijn niet in de koopsom inbegrepen.

De artist impressions van het project en de daarop aangegeven kleuren zijn uitsluitend indicatief, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Koop- en Aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van de woningen te kopen, worden een (gescheiden) koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel koper als verkoper en ondernemer worden vastgelegd. U sluit de koopovereenkomst met de verkoper. U koopt een appartementsrecht in het huidige gebouw dat voor verkoop gesplitst zal worden in appartementen, later in deze TO nader toegelicht. Daarnaast sluit u een Aannemingsovereenkomst met de ondernemer welke het gebouw gaat verbouwen naar de woning die u heeft gekocht. Deze overeenkomsten zijn echter wel onlosmakelijk met elkaar verbonden en getoetst c.q. opgesteld conform de modelovereenkomst van Woningborg Transformatie 2020.

Na het sluiten van deze overeenkomsten worden deze toegezonden naar de notaris welke zorg draagt voor het opstellen van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien noodzakelijk de hypotheekakte.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk adviseren wij u om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.



VON – “Vrij Op Naam”

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aanneemsom als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/ of eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van het gas, water, riool en elektra en indien van toepassing glasvezel. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit uw eigen middelen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor overlijdensrisicoverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Zodra uw hypotheek is gepasseerd, moet u aan de bank in principe al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter, hier kan door de bank van worden afgetrokken een rentebedrag, dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan. In de meeste gevallen betaalt u dan uitsluitend rente over het opgenomen geld.

Betalingen

De termijn grondkosten (termijn van aankoop appartementsrecht in het bestaande gebouw) bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen direct aan de ondernemer betalen. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen. Betalingen in cryptomunten en/of bitcoins worden niet geaccepteerd



Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020
- Vigerende wet- en regelgeving ten tijde van vergunningsaanvraag
- Voorschriften Nutsbedrijven
- De gemeentelijke verordeningen

Woningborg-garantie

Woningborg is een verzekeringsbedrijf, dat gespecialiseerd is in het waarborgen van woninggaranties. Jaarlijks verstrekken zij gemiddeld 20.000 waarborgcertificaten aan kopers van nieuwbouwwoningen en transformatie woningen. De financiële specialisten van Woningborg beoordelen de solvabiliteit en liquiditeit van de bouwonderneming en hierdoor krijgen zij een goed inzicht in de financiële draagkracht van een onderneming, waardoor zij het risico op eventueel faillissement kunnen beperken.

Bij Woningborg ingeschreven bouwondernemingen voldoen daardoor aan de Woningborg normen van kredietwaardigheid, deskundigheid en vakbekwaamheid. De ondernemers worden getoetst door de technische specialisten van woningborg op deskundigheid en vakbekwaamheid.

Zo is een Woningborg-garantie niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de ondernemer.

Woningborg staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB).

Bij elk bouwplan dat voor garantie wordt gemeld, wordt nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de te stellen technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg-garantie worden verkocht.

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- De aannemer garandeert dat de kwaliteit van de woning voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen.
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig de eisen van Woningborg. Dat biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de verkoper en u als koper duidelijk zijn vastgesteld.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg en biedt derhalve optimale informatie.
- Het Woningborg biedt u als koper de zekerheid dat als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de aannemer, de woning door een andere aannemer zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert het Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning, kan het Woningborg een uitspraak doen die bindend is voor de koper en verkoper/ondernemer.

Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar het door het Woningborg uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, reglement van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst etc. Dit boekje is voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend moet de verkoper/ondernemer bij Woningborg een garantiecertificaat voor u aanvragen. Dit garantiecertificaat wordt u dan na enige tijd rechtstreeks door het Woningborg toegezonden. Een aantal zaken voldoen niet (geheel) aan de transformatie-eisen van Woningborg, die op sommige onderdelen het streven hebben om bij de nieuwbouweisen aan te sluiten. Deze



afwijkingen komen bijvoorbeeld voort uit de bestaande (gevel)opbouw en de monumentenstatus. (isolatiewaardes, vochtbehouding, geluidwerendheid en eventuele scheurvorming door zettingen- deze afwijkingen zijn niet uitputtend).

Vereniging van eigenaren (VVE)

De koper(s) van een woning worden lid van de zogenaamde "Vereniging Van Eigenaars" (VVE) voor een in het splitsingsreglement bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan, worden opgenomen in een splitsingsakte, waarin het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement zijn opgenomen. Deze stukken worden bij de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd.

De woningen met bouwnummers 1 t/m 20 (inclusief berging) krijgen een eigen appartementsrechtennummer.

De parkeerplaatsen in de parkeerkelder voor bouwnummers 1 t/m 7 en 9 t/m 20 hebben een eigen appartementsrechtennummer.

BFM Vastgoed uit Breda treedt de eerste twee jaar op als VVE-manager/ administrateur en begeleidt het opmaken van- en is behulpzaam bij het opstellen van een huishoudelijk reglement. Hierin worden zaken geregeld zoals bijvoorbeeld gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Ook tot de taakstelling van de administrateur behoort onder meer het management van onderhoud aan installaties, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een jaarlijkse begroting van de servicekosten en het beheren van de servicegelden.

De gemeenschappelijke bouwdelen, buitenterrein en algemene ruimten van het complex zijn gemeenschappelijk eigendom van de woningeigenaren. De vereniging is belast met het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit gemeenschappelijke gelden voldaan. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, WA-verzekering huiseigenaren, rechtsbijstandsverzekering, administratie, onderhoud aan gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijk elektra en waterverbruik, tuinonderhoud, klein onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten gestort. Over een inschatting van de hoogte van de servicekosten heeft de makelaar een overzicht per bouwnummer op basis van de meerjarenonderhoudsplaning (MJOP) die BFM Vastgoed heeft opgesteld.

Bouwterrein

De ligging van de bouwterreinen c.q. -kavels is globaal weergegeven op de situatietekening zoals deze in de verkooptekeningen is opgenomen.

De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatie als bijgevoegd aan de contractstukken.

Woningoppervlaktes bestaande bouw

De grootte van de woningen is bepaald op grond van inmetingen van het bestaande gebouw. De opgegeven woningoppervlaktes zijn hierop gebaseerd en afgebeeld op de tekeningen als bijgevoegd aan de contractstukken. Met grote zorgvuldigheid zijn deze metingen verricht. De maatvoering van historische gebouwen is echter niet 100% maatvast waardoor er een onder- of overmaat kan zijn die geen aanleiding geeft tot verrekening van de koopsom.



Uitvoeringsduur, datum van aanvang

De uitvoeringsduur van de (ver)bouw van de woningen bedraagt maximaal het in de koop-aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen.

Volgorde bij de uitvoering

De volgorde bij de uitvoering wordt door de aannemer bepaald en kan gedurende het proces wijzigen.

Levering energie / aansluitkosten

- De aanleg- en aansluitkosten van de conform deze technische omschrijving inbegrepen installaties zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De individuele aansluiting van de telefoon en CAI en/of glasvezel (indien van toepassing) moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper. Deze aansluitingen worden niet aangeboden in de meterkast.
- De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektra-, water- en gasnetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is. De koper is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een leveringscontract met een leverancier naar keuze (m.u.v. waterbedrijf)(vanaf de opleveringsdatum). De koper dient dit contract tijdig af te sluiten onder de voorwaarden die door de koper gekozen leverancier worden gesteld. Indien de koper dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Constructies

Alle als zodanig aangegeven nieuwe constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankeringen en dergelijke, een en ander conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen, houten of betonnen kolommen, balken en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur. Constructies kunnen zichtbaar zijn.

Randvoorwaarden kopers meer-/minderwerk

De indeling en keuze van de afwerking van uw woning is door ons met zorg bepaald. U kunt door middel van de in de *woonwensenlijst meer- en minderwerk* beschreven opties diverse zaken veranderen, tegen de in de lijst vermelde prijzen en condities en met inachtneming van de daarvoor geldende voorwaarden en procedures.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Meer- en minderwerken worden gefactureerd 25% bij opdracht en 75% voor oplevering.

Elke wijziging wordt door het bouwteam beoordeeld op uitvoering, mogelijk worden we op onderdelen beperkt door het feit dat het een bestaand pand betreft.

U koopt een woning in een bestaand pand die ingrijpend zal worden gerenoveerd en waar mogelijk wordt aangepast aan de eisen zoals die thans worden gesteld. Niet alleen de buitenkant zal flink worden aangepakt. Ook de binnenkant van de woning alsook het bestaande pand ondergaat een metamorfose. De complete installatie wordt vervangen, er komen nieuwe wanden in en de badkamer en het toilet worden aangebracht.



De op de verkooptekeningen voorkomende maatvoering is gebaseerd op de ingemeten maatvoering. Al deze maten worden te zijner tijd in het werk gecontroleerd. Ter zake geldt dus een voorbehoud: er kunnen in het bestaande deel van de panden maatafwijkingen voorkomen. Dat geldt eveneens voor de exacte positie van de elektra aansluitpunten. In deze technische omschrijving is aangegeven hoe en met welke technische voorzieningen alle ruimten worden afgewerkt. Het laten uitvoeren van individuele wensen is beperkt mogelijk en uitsluitend met inachtneming van onderstaande randvoorwaarden:

- Andere afwerkingen dan in de woonwensenlijst aangeboden, dient u zelf te verzorgen na de oplevering met in achtneming van de geldende wet- en regelgeving.
- Vloerafwerking, met uitzondering van de natte ruimten, dient u zelf te verzorgen na de oplevering met in achtneming van de geldende wet- en regelgeving.
- De positie van de basis elektra, vuilwaterafvoeren en waterleidingwerk voorzieningen zijn in de gestippelde keukenzone op de verkooptekening weergegeven.
- Wijzigingen aan buitengevels en kozijnen zijn niet mogelijk.
- Wijzigingen die de (bestaande) metselwerk, beton en/of staalconstructies e.d. betreffen zijn niet mogelijk.
- Wijzigingen van de leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren en meterkasten zijn niet mogelijk.
- Wijzigingen en/of aanvullingen in palenplan en/of fundering zijn niet mogelijk.
- Wijzigingen die in strijd zijn met de overheidsvoorschriften zijn niet mogelijk.
- Aanleg van de tuinverharding en tuinrichting, door koper zelf te verzorgen na de oplevering

Disclaimer meer- en minderwerk

- Prijzen zijn inclusief B.T.W. Eventuele wijzigingen in de B.T.W. worden doorberekend.
- De prijzen van de kopersopties zijn vast en niet onderhandelbaar.
Aan mondeling gegeven en/of verkregen informatie en/of inlichtingen kunnen geen rechten worden ontleend.
- Alle meer- en minderwerk loopt uitsluitend via HOOMCTRL. Meer- en minderwerk regelen via de bouwplaats heeft geen rechtskracht.
- Aannemer kan het meer- en minderwerk eenzijdig annuleren, indien de aannemingsovereenkomst wordt ontbonden of verkrijger niet aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.
- Al de definitieve meer- en minderwerkopties dienen - tenzij anders vermeld - via HOOMCTRL uiterlijk op de sluitingsdatum worden bevestigd door de koper(s). Niet bevestigde opties worden niet in behandeling genomen. Indien aannemer geen bevestigde opties ontvangt, wordt ervan uitgegaan dat u geen wijzigingen in de woning wilt laten doorvoeren.
- Tot uitvoering van door koper(s) bevestigde meer- en minderwerken wordt pas overgegaan nadat, na controle en goedkeuring door de kopersbegeleiding, de opgestelde opdrachtbevestiging door koper(s) en aannemer ondertekend is.
- Indien het meer- en minderwerk middels de opdrachtbevestiging niet vóór de aangegeven uiterlijke retourdatum ondertekend ontvangen is kan het bewuste meer- en minderwerk niet meer in opdracht genomen worden.
- De in opdracht gegeven kopersopties vormen een gewijzigde opdracht t.o.v. de contractstukken behorende bij de aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de definitieve opdrachtbevestiging zijn alle voorgaande offerteaanvragen, (ondertekende) offertes en communicaties over meer-/minderwerken vervallen.
- Indien er verschillen geconstateerd worden tussen de meer-/minderwerkoptielijst (incl. evt. bijbehorende tekeningen) en de contractstukken dan prevaleren de contractstukken.



- Indien er verschillen geconstateerd worden tussen de contractstukken onderling (technische omschrijving en de verkooptekeningen) dan prevaleert de technische omschrijving.
- Indien er verschillen geconstateerd worden tussen de meer-/minderwerkoptielijst en evt. bijbehorende tekeningen dan prevaleert de optielijst.

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag(en). Binnen de huidige wetgeving is de ondernemer tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de ondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de ondernemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijk veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020.

Enkele aandachtspunten:

- Een klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- Er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie
- Ongeacht hetgeen overigens 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 bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het stuc- en/of spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Zie ook het aparte boekje "Gebruik en onderhoud woning" met instructies.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Disclaimer

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van Woningborg, overheden en/of nutsbedrijven.

De verkoopbrochure, informatie op de website van "Hemels Wonen Breda" en impressies maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies.

De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de radiatoren, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels 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. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.



De maten op de verkoopdocumentatie zijn circa maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Daardoor zijn deze plattegronden niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden. Omdat bij het bouwen van een woning ambachtelijk werk plaatsvindt, en het hier een historisch gebouw betreft, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld. Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

Diversen

- Werkzaamheden door derden, namens koper, zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
- Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de eventueel gespiegelde versie bedoeld.
- Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en keten geplaatst.
- De aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor op de bouwplaats reclameborden te plaatsen.
- Vanwege de vele leidingen die in de dekvloer zijn gelegd mag u niet in de vloeren en plafonds boren en/of spijkeren.
- Bij de oplevering ontvangt de koper een oplevermap met daarin o.a. de onderhoudsinstructies.

de Bonth van Hulten



MEMO
PROJECTONTWIKKELING

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



Van der Sande
DYNAMIS Nieuwbouwmakelaars

Mede mogelijk gemaakt door

Provincie Noord-Brabant

WWW.HEMELSWONENBREDA.NL