



DE HOEVEN
's Gravenmoer

Technische omschrijving woningen



Project: 10 woningen De Hoeven 's Gravenmoer

Versie: 01

Datum: 04-04-2025



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Ontwikkeling:

Bogor Projectontwikkeling B.V.



Ontwerp:

EVE Architecten B.V.



Uitvoering:

Tankens Andel B.V.
Hoofdgraaf 69a
4281 NN Andel
T. 0183-441841
E. info@tankens.nl



Inlichtingen en verkoop:

De Makelaars van Altena
Burg. van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
T. 0183-30 70 40
E. woudrichem@dmva.nl



Van den Bosch makelaars
Mgr. Poelsstraat 1a
5103 BD Dongen

T. 0162-32 16 16
E. m@kelaar.com





DE HOEVEN

's Gravenmoer

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Koop- en aanneemsom

Informatie over de v.o.n. koop- en aanneemsom van deze woningen is verkrijgbaar bij de makelaar.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koop- en aanneemsom van de woningen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, welke met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Sloop- en bouwkosten;
- Garantiekosten Woningborg;
- Architecten- en constructeurhonorarium;
- Makelaarscourtage (verkoopkosten);
- Notariskosten en kadastrale rechten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Aansluitkosten ten behoeve van water, elektra en riolering;
- Het tot in de meterkast binnen brengen van de glasvezelkabel (excl. abonnement en aansluitkosten) t.b.v. internet en tv;
- De Constructie All Risk verzekering (CAR);
- Energielabel;
- Consumentendossier;
- BTW/OVB.

Financiering

De kosten, welke verband houden met de financiering van uw woning, zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen.

Deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening;
- Rente over de grondprijs en/of bouwtermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

Betalingen

De betaling vindt plaats in termijnen, zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Bijkomende kosten voor de koper

De volgende posten zijn voor rekening van de koper:

- Aansluit- en abonnementskosten telefoon en data;
- Bestrating (m.u.v. oprit), tuinaanleg (overig deel) en beplanting;
- Losse kasten en keuken;
- Aansluiting huishoudelijke apparaten en armaturen;
- Kosten voor droogstoken van de woning na oplevering;
- Kosten van eventueel meerwerk;
- Kosten voor een eventueel opstookprotocol na oplevering.

Notaris

Om een woning in uw eigendom te verkrijgen, dient een notaris te worden ingeschakeld om de desbetreffende akte(n) op te maken en te verlijden (passeren). Dit kan onder andere zijn: de akte van levering, waarmee u het perceel grond waarop de woning wordt gebouwd in eigendom verkrijgt of de hypotheekakte, indien u een hypothecaire lening nodig heeft. De notaris informeert u eventueel vrijblijvend over een testament en/of samenlevingscontract.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Prijsstijgingen

De vermelde koopsommen in de koop- en aannemingsovereenkomst staan vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend, zodat de zogenaamde Risicoregeling Woningbouw is uitgesloten.

Betalingen

De betaling vindt plaats in termijnen, zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Verkoopvolgorde

De woningen worden verkocht volgens de vooraf bepaalde verkoopprocedure. Dit betekent dat de woningen worden toegewezen door de ontwikkelaar.

Vertraging

De in de koop-/ aannemingsovereenkomst genoemde termijnen m.b.t. het starten en de voortgang van de bouw en/of van de telling van de werkbare werkdagen kunnen worden opgeschort, indien een of meerdere van onderstaande omstandigheden of de resultaten hiervan aanleiding geeft tot vertraging:

- Indien er (nader) archeologisch onderzoek verricht dient te worden;
- Indien blijkt dat er (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden;
- Indien blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn;
- Indien blijkt dat er (aanvullende) toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrichtlijn en/of de Wet natuurbescherming;
- Indien blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos, de werkzaamheden in de weg staan.

Bovengenoemde omstandigheden zullen voor geen van de partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

ALGEMENE INFORMATIE

Artist Impressions

De perspectieftekeningen zijn "Artist Impressions". Aan deze tekeningen en indelingsvoorstellen kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

De tekeningen zijn onder voorbehoud van het verkrijgen van de omgevingsvergunning en de definitieve BENG-berekening. De getekende PV-panelen zijn getekend binnen de toegestane zone voor zonnepanelen op de daken. De getekende inrichting, zoals meubels, kasten en wasmachine zijn slechts indicatief en maken geen deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de woningen voor risico van de aannemer. Hij heeft hiervoor een verzekering. Direct na de oplevering dient u zelf zorg te dragen voor de verzekering.

Verkaveling

De situatietekening is definitief. Er kunnen wel met betrekking tot de grootte en vorm van de kavels en de situering van de woningen nog veranderingen ten opzichte van de situatietekening plaatsvinden (onder andere van overheidswege), welke tijdens de inmeting van het terrein naar voren komen. De ontwikkelaar zal in deze situatie genoodzaakt zijn aanpassingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. De op de tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn "circa" maten en hebben geen bewijskracht. Aan de invulling van het openbaar gebied op de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend. U kunt ook geen rechten ontfen aan de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemd perceeloppervlakte. Pas na kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend.

Noodzakelijke wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld op grond van de gegevens en tekeningen verstrekt door onder andere de architect en de gemeente. De aannemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de verkrijger van de koop- en aannemingsovereenkomst en eindigt bij de oplevering van de woning, die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De aannemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ongeschikte aard zijn, schriftelijk kenbaar maken aan de verkrijger.

Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa"-maten. De maten zijn ruwe maten; dit wil zeggen dat de aangegeven circa maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend. Bij schuine daken is gemeten op een hoogte van ca. 1 m. +vloerpeil.

Meer- en/of minderwerk

Ten behoeve van wijzigingen aan de standaard woning beschikt de makelaar/aannemer over een lijst met meer- en minderwerk mogelijkheden. Indien bepaalde werkzaamheden niet op de lijst vermeld staan, kan vrijblijvend naar de realisatiemogelijkheden worden geïnformeerd. Kort na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een kennismakingsgesprek gehouden tussen verkrijger en de aannemer. Gelijktijdig wordt een afspraak gemaakt met de leverancier van het sanitair, tegels en keukens en met de leverancier van de elektrische installatie. Eventuele meer- en minderwerkzaamheden worden besproken. Hierna volgt een prijsopgave die ondertekend geretourneerd moet worden aan de aannemer. Prijsopgaven die niet ondertekend zijn of die te laat binnenkomen worden niet uitgevoerd.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Als algemene stelregel geldt dat wijzigingen m.b.t. de elektraleidingen, sanitair- en keukenleidingen kunnen worden verwerkt tot uiterlijk vier weken voor aanvang van de bouw. Doorgaans zijn hiervoor circa zes weken beschikbaar vanaf het kennismakingsgesprek.

Wijzigingen m.b.t. de afbouw (vloer- en wandafwerking) kunnen worden verwerkt als deze zijn overeengekomen op het moment dat het dak regendicht is. Wijzigingen dienen zo veel mogelijk tegelijkertijd te worden aangevraagd. Het staat de aannemer vrij om een aanvraag voor meer- en/of minderwerk niet in behandeling te nemen wanneer een goede uitvoering door de aannemer niet gegarandeerd kan worden. De aannemer zal in dat geval motiveren waarom de aanvraag niet in behandeling wordt genomen.

Indien de keuken via de aannemer gekocht wordt, is het mogelijk om de leidingen t.b.v. de keuken direct op de juiste plaats te laten aanleggen (mits tijdig besteld). Indien de keuken elders wordt gekocht zal de installatie op de standaard opstelplaats gemaakt worden.

Elektra

Op de ter hand gestelde tekeningen is aangegeven waar wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen voor door koper aan te brengen data- aansluiting worden aangebracht. Wijzigingen zijn in een vroeg stadium vooraf beperkt mogelijk.

Voordat tot plaatsing in het werk wordt overgegaan, wordt u door de installateur uitgenodigd om eventuele andere wensen in de wanden kenbaar te maken. De prijsconsequenties van wijzigingen worden direct aan u kenbaar gemaakt en bij instemming tekent u direct voor akkoord.

Posten

De woningen worden compleet opgeleverd met sanitair en tegelwerk, maar zonder keukens. De in de Beschrijving van het Werk genoemde Posten zijn geldbedragen, die zijn opgenomen in de koop- en aanneemsom en ten laste waarvan eventueel en uitsluitend bij de projectleverancier(s) alternatieve onderdelen voor de woning kunnen worden besteld.

De coördinatie tussen leverancier, installateur en aannemer wordt volledig intern verzorgd, met een minimum aan afstemmingsproblemen. De afrekening van de Posten vindt plaats via de aannemer. In geval van het niet volledig besteden van de Posten voor alternatieve onderdelen vindt geen verrekening of onderlinge verschuiving tussen de Posten plaats.

Keukens

De woning is niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer van riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven (aantallen en positie). In de basis wordt de positie van vloerverwarming afgestemd op de, op de verkooptekeningen, standaard aangegeven keukenopstelling.

Bij een mogelijke aankoop van een complete keuken bij de projectleverancier Keukenhoff worden de aansluitpunten tijdens de bouw van de woning kosteloos op de juiste locatie geplaatst. De keuken wordt uitsluitend dan voor de oplevering geplaatst en valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wijzigingen tegels en sanitair

Voor het uitzoeken van de tegels en sanitair wordt u uitgenodigd door de projectleverancier. De volgende punten worden besproken:

- A. U kunt een keuze maken uit een groot pakket wand- en vloertegels. Bespreek goed welke tegels u waar wenst, met welke kleur u één en ander wilt laten voegen, waar en tot welke hoogte u de tegels wenst, met of zonder tegelstrips en hoekbeschermers enz.
- B. Mocht u voor ander sanitair of voor bijvoorbeeld een extra bad kiezen, bespreek dan de mogelijkheden bij de projectleverancier. Zij zullen u de mogelijkheden aangeven of navragen bij de aannemer.

In alle gevallen dient de definitieve indeling van de badkamer en toilet uiterlijk 4 weken voor aanvang bouw bekend te zijn. De definitieve keuze voor tegels en sanitair dienen uiterlijk bekend te



DE HOEVEN

's Gravenmoer

zijn als het dak regendicht is. Het is goed er rekening mee te houden dat het proces om tot de definitieve keuze te komen 4 tot 8 weken duurt.

Wijzigingen direct na oplevering

Eigen werkzaamheden kunnen na de oplevering worden uitgevoerd. 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" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittreidend bouwvocht, beperkt. Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Ook kunnen door droging en werking van de onderliggende constructie, en/of van de afwerklaag krimp-scheurtjes ontstaan, die doorgegeven worden aan de vloer- en wandafwerking.

Veelal kunt u de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 2 jaar na oplevering uitgevoerd te worden. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen beschikbaar. Let ook op bij het (laten)leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en vloerplaatnaden.

Schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. De op de tekening aangegeven tuinen worden geëgaliseerd en de bovenste 300 mm vrij van obstakels opgeleverd.

Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Ca. 1 week vóór de oplevering zullen u en de aannemer een opname doen, waarbij onvolkomenheden aan de woning worden genoteerd. De aannemer zal zoveel mogelijk onvolkomenheden vóór de oplevering verhelpen. Bij de definitieve oplevering van de woning zal de aannemer nogmaals met u de woning inspecteren. De eventuele geconstateerde onvolkomenheden worden in een proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna de woning is opgeleverd en u de sleutel van de woning ontvangt.

De desbetreffende punten worden zoveel als mogelijk binnen de overeengekomen tijd hersteld. Niet op het proces-verbaal van oplevering genoteerde beschadigingen worden beschouwd als na oplevering ontstaan. De oplevering en de levering geschieden eerst nadat de aannemer alle betalingen (ook die het meerwerk betreffen) op zijn bankrekening ontvangen heeft en de overige verplichtingen zijn nagekomen. Na de oplevering beschikt de verkrijger over de woning en kunnen verdere werkzaamheden worden uitgevoerd.

Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt tot zes maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u melding maken van eventuele nieuwe onvolkomenheden, waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan. Onder nieuwe onvolkomenheden worden onder andere niet verstaande onvolkomenheden die bij de oplevering al te constateren waren, zoals beschadigingen. Ook krimp-scheurtjes vallen niet onder de onderhoudsperiode, omdat één en ander ontstaat door wisselende temperaturen en vochtigheidsgehalte. Wel valt hieronder bijvoorbeeld een klemmende deur of een druppelende kraan. Na herstel van de onvolkomenheden wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering zal hierdoor niet beïnvloed worden.

Beglazing

Wij wijzen u erop dat er bij de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, bij bepaalde weersomstandigheden aan de buitenzijde mogelijk condensvorming kan optreden.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Genoemde condensvorming zal in de loop van de dag weer verdwijnen. Afhankelijk van het productieproces kunnen in de beglazing geringe kleurverschillen ontstaan.

Zoals vermeld wordt in de woning isolerende beglazing geplaatst. Dit type glas is naast condensvorming extra gevoelig voor thermische breuk. Thermische breuk in glas ontstaat door temperatuurverschillen in het glasoppervlak van het glas. Wanneer er een temperatuurverschil van meer dan 30° Celsius ontstaat, kan een ruit spontaan op een bijzondere manier breken. Dit noemt men thermische breuk. Een thermische breuk heeft een speciaal breukpatroon en is niet te vergelijken met het breken van glas door bijvoorbeeld het inslaan van de beglazing.

Een thermische breuk is te herkennen aan 1 breuklijn die loodrecht vanuit de rand van het glas begint en daarna in een grillige vorm verder loopt. Of er sprake is van een thermische breuk kan het best door de aannemer of een specialist worden beoordeeld.

Een thermische breuk is geen productiefout, maar een gevolg van sterke temperatuurverschillen in het glas. Op thermische breuk zit geen garantie.

U kunt de kans op thermische breuk zelf fors verkleinen door:

- jaloezieën, lamellen, overgordijnen op enige afstand van de beglazing te plaatsen;
- verwarmingselementen niet te dicht bij de beglazing te plaatsen;
- de beglazing niet te beschilderen of te beplakken met plakfolie;
- geen grote voorwerpen (bijvoorbeeld tafel en/of stoelen) te plaatsen aan de binnenkant, dicht achter de beglazing;
- handelingen vermijden die tot een groot temperatuurverschil in het glas leiden (zoals een koude waterstraal op een door de zon verhitte ruit).

Thermische breuk kan worden voorkomen door een geharde veiligheidsruit toe te passen. Gehard glas kan veel beter tegen grote temperatuurverschillen en is daardoor minder gevoelig voor thermische breuk. Omdat vooraf het gebruik door de bewoner niet bekend is, wordt gehard glas alleen op uitdrukkelijk verzoek van de verkrijger tegen meerkosten geplaatst.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De aannemer geeft de garantie dat de woning (inclusief het tussen de garantierechtigde en aannemer overeengekomen meerwerk inzake de woning) zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- de Bouwbesluit eisen voor nieuwbouwhuizen, zoals van toepassing op de verkregen bouwvergunning/omgevingsvergunning;
- constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn - onder normale omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie.

De garantietermijn gaat drie maanden na oplevering in. Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de aannemer;
- er bestaat een mogelijkheid dat de aannemer u inspectiekosten in rekening brengt (€100,-- excl. B.T.W.);
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Leerbouwplaats

Ieder jaar beginnen enkele duizenden jongeren met een beroepsopleiding in de bouw. Hun opleiding bestaat uit een theoriedeel en praktijkdeel. Ook bij de aannemer volgen verspreid over de projecten ca. 6 leerlingen hun praktijkopleiding onder begeleiding van leermeesters die al jaren bij hen in dienst zijn. De leermeesters zijn verantwoordelijk voor de voortgang en kwaliteit van het werk en de opleiding van de leerlingen. Zo blijft de kwaliteit van alle projecten gewaarborgd.

Opleverdossier

De ondernemer en verkrijger/koper komen overeen, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:757a BW dat het opleverdossier ten minste de volgende informatie zal bevatten:

- Verkooptekening(en) van de woning;
- Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Er zullen geen werk, constructie- en/of productietekeningen worden verstrekt. Tankens Andel B.V. zal bij oplevering aan de verkrijger/koper een gebruikshandleiding ter beschikking stellen, inclusief gegevens en bescheiden voor gebruik en onderhoud van de woning.

WONINGBORG

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Vorrang Woningborg-bepalingen

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



DE HOEVEN

's Gravenmoer

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

Bouwvoorschriften

Van toepassing zijn de bouwvoorschriften zoals die door de gemeente worden gehanteerd, de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en het Bouwbesluit zoals dat twee maanden voor de aanvraag van de bouwvergunning/omgevingsvergunning van toepassing is.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van de grond en ontwikkelkosten van de woning wordt tussen de ontwikkelaar en de verkrijger een koopovereenkomst gesloten.

Voor de bouw van de woning wordt tussen de aannemer en de verkrijger een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst welke wordt gesloten is overeenkomstig het model van Woningborg.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen en -termijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 01-01-2024".



DE HOEVEN

's Gravenmoer

BESCHRIJVING VAN HET WERK

BENG

De woningen zullen worden gebouwd in overeenstemming met de eisen en voorwaarden voor minimaal Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Dit is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft en wordt bepaald door berekeningen, vastgelegd in NTA8800. De BENG-berekening is opgenomen in het bouwbesluit en sinds 2021 is het verplicht deze bij een bouwaanvraag in te dienen. Het energielabel van de woningen is hoger, namelijk label A++++.

Voor het plan De Hoeven wordt uitgegaan van een BENG resultaat gelijk aan de eisen uit het Bouwbesluit, geldend op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

Uitzetten

Het peil P, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de entreeur van de woning. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Grond ontgraven/aanvullingen

Het nodige grondwerk wordt verricht voor funderingen en leidingen. De fundering wordt aangevuld met uitkomende grond. Het terrein wordt aangehoogd en geëgaliseerd met uitkomende grond.

BUITENRIOLERING

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De riolering wordt samengesteld uit pvc-buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 graden hittebestand is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

TERREINVERHARDING

Straatwerk & overige verharding

Onder de bestrating van de toegangswegen en ook de looppaden in het openbaar gebied wordt gebroken puin aangebracht met een benodigde dikte straatzand. Het straatwerk bestaat uit klinkers in nog nader te bepalen kleuren en verbanden. Het straatwerk wordt opgesloten met betonbanden. De inrit bij de woningen wordt eveneens bestraat tot de locatie van de beukenhaag voor de woning.

Leges voor aanleg van de inrit zijn in de koopprijs inbegrepen. De loopstrook wordt uitgevoerd in een halfverharding en de vijf extra bezoekersparkeerplaatsen wordt uitgevoerd als een waterpasserende verharding. De keerlus wordt aan het einde van de toegangsweg wordt voorzien van schwabengitter.

TERREININRICHTING

Perceelsgrenzen en erfafscheidingen

De erfafscheiding grenzend aan de bestaande kavels van de Vaartweg wordt een gemengde haag die bestaat uit meidoorn, sleedoorn, vlier, es, veldesdoorn en liguster aangeplant die zal uitgroeien tot een haag van maximaal 2 m hoog. In de voortuin wordt op circa 5 meter afstand van de voorgevelrooilijn een lage



DE HOEVEN

's Gravenmoer

beukenhaag aangeplant die mag uitgroeien tot een haag van max. 1,20 meter hoog geplaatst. Bij woning 1 t/m 5 wordt in de achtertuin een laag kastanje houten hekwerk geplaatst als erfgrans.

Voor kavels 1 en 6 geldt dat de erfafscheiding aan de noordzijde van de kavel wordt begrensd door een watergang en talud met rietbeplanting. Op de erfafscheiding aan de zuidzijde van de kavel komen siergrassen (refererend aan de rietbeplanting die aan het water staan) die mogen uitgroeien tot max. 2,00 meter hoogte.

Voor kavels 2 en 7 geldt dat op de erfafscheiding aan de noordzijde van de kavel siergrassen komen (refererend aan de rietbeplanting die aan het water staan) die mogen uitgroeien tot max. 2,00 meter hoogte. De erfafscheiding aan de zuidzijde van de kavel wordt begrensd door een watergang en talud met rietbeplanting.

Voor kavels 3 t/m 5 en 8 t/m 10 geldt dat de erfafscheiding aan de noord- en zuidzijde van de kavel wordt begrensd door een watergang en talud met rietbeplanting wat mag uitgroeien tot max. 2,00 meter hoogte.

Voor bovengenoemde erfafscheidingen is een instandhoudingsverplichting van toepassing. Een en ander is onderdeel van de koopovereenkomst en als zodanig omschreven in de koopovereenkomst. De hierboven beschreven erfafscheidingen worden voor rekening van Verkoper geplaatst.

De percelen worden aanvullend voorzien van een houten vlonder rondom de woningen, afmeting zoals aangegeven op de verkooptekening. De houten vlonder maakt daarentegen wel onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

FUNDERINGSPALEN

Funderingen

De woningen worden voorzien van een onderheide betonfundatie. De paallengtes, fundatieafmetingen en verdere technische specificaties worden door de hoofdconstructeur berekend op basis van grondonderzoeken- en sonderingen.

BETONWERK

Funderingsbalken

De funderingen en verder alle als zodanig aangegeven werken worden uitgevoerd met de nodige wapening, geheel volgens goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht.

WANDEN & VLOEREN

Binnenspouwbladen, ankerloze spouwmuur

Het binnenblad van de spouwmuren en de stabiliteitswand in de woning wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. Ter plaatse van de vloeren wordt de ankerloze wand gekoppeld door een aantal koppelstrips of -staven. De kalkzandsteen wanden worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt.

Scheidingswanden

De binnenwanden, behalve de aangegeven dragende- en stabiliteitswanden (zijnde kalkzandsteen), worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd uit gips- of cellenbeton.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

VOORAF VERVAARDIGD BETONWERK

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde prefab ribcassettevloer. De Rc waarde $R=5,0$ wordt afgestemd op de BENG berekeningen. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedicht met een geïsoleerd kruipluik.

Verdiepingsvloer

De eerste verdiepingsvloer en dakvloer worden uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer. Dikte volgens opgave van de hoofdconstructeur. De vloeren worden t.p.v. de ankerloze wand gekoppeld door een aantal door de constructeur te bepalen strips of staven. Dit vanwege de stabiliteit.

Raamdorpels, spekbanden en dagstukken

Raamdorpels, spekbanden en dagstukken worden toegepast volgens de geveltekeningen.

Model A

Aluminium zetwerk raamdorpels, gepoedercoat in de kleur ombergrijs

Model B

Raamdorpels opgaande gevels uitgevoerd in beton in de kleur naturel

Model C

Aluminium zetwerk raamdorpels, gepoedercoat in de kleur ombergrijs

Kantplanken

Onder buitenkozijnen die op de begane grond doorlopen tot het maaiveld, worden betonnen kantplanken toegepast.

STAALCONSTRUCTIE

Draagconstructie

De staalconstructie t.b.v. de draagconstructie wordt voorzien van zinkfosfaat coating en niet nader afgewerkt. Afmeting staalconstructie worden bepaald door de constructeur en worden uitgevoerd geheel volgens goedkeuring Bouw- en woningtoezicht.

METSELWERK & GEVELS

In het werk vervaardigd metselwerk

- De binnenspouwbladen en dragende binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton.
- Voor isolatie van de gevels van de woningen worden mineraalwol spouwplaten toegepast ($R_c=4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).
- In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt.

Op te nemen onderdelen

In het gevelmetselwerk, worden ten behoeve van de waterdichtheid afdichtingen gemaakt van vinyl, DPC en lood stroken.

Gevels afwerking model B - metsel- en voegwerk

De opgaande buitengevels worden voorzien van gevelmetselwerk in wildverband, in de kleuren: zandgrijs voor de opgaande gevels 1 en in de kleur antraciet voor de opgaande gevels 2 en de plint. Met 30 mm terugliggende metselwerkaccenten voor het vlak in de opgaande gevels 1 en de randen in de opgaande gevels 2.

De gevels worden voorzien van een 5 mm verdiepte vlak afgestreken voeg in de kleur antraciet.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Gevels afwerking model C - metsel- en voegwerk

De opgaande buitengevels worden voorzien van gevelmetselwerk in wildverband, in de kleuren: bruingrijs voor de opgaande gevels en in de kleur antraciet voor de plint. In combinatie met een gevelbekleding van Interfaca Dumowood die verticaal bevestigd wordt in de kleur gitzwart. De gevels worden voorzien van een 5 mm verdiepte vlak afgestroken voeg in de kleur antraciet.

Gevels afwerking model A – gevelbekleding

De opgaande buitengevels worden voorzien van Interfaca Dumowood gevelbekleding door middel van een verticale bevestiging in de kleuren gitzwart en Jazz Brown (naturel). De kantplank bestaat uit een cementgebonden plaat met isolatie in de kleur antraciet.

Op te nemen onderdelen

In het gevelmetselwerk, worden ten behoeve van de waterdichtheid afdichtingen gemaakt van vinyl, DPC en loodstroken.

RUWBOUWTIMMERWERK

Kapconstructies

De kapconstructie van de woningen wordt gemaakt met een geprefabriceerde sporenkap (minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en dragende knieschotten, volgens tekening en berekening van de constructeur. De knieschotten mogen niet worden verwijderd. In de knieschotten worden geen inspectieluiken aangebracht, de ruimte achter de knieschotten is niet bedoeld als bergruimte. Hier wordt geen smeervloer aangebracht.

De zichtzijde van de kap bestaat uit groene of bruine spaanplaat. De zichtzijde van de kap op de verdieping wordt afgewerkt met gipsplaten welke sausklaar opgeleverd worden. De naden tussen de gipsplaten en schroefgaten zullen worden dichtgezet. De gipsplaten worden niet volledig over gestukadoord. De dakplaten op de zolder van de woning en de berging worden verder niet afgewerkt.

Zoldervloer

De zoldervloer wordt gemaakt van een houten balklaag met underlayment vloerbeschat. De onderzijde van de zoldervloer wordt afgewerkt met gipsplaten welke sausklaar opgeleverd worden. De naden tussen de gipsplaten en schroefgaten zullen worden dichtgezet. De gipsplaten worden niet volledig over gestukadoord. De zoldervloer van de berging wordt aan de onderzijde niet afgewerkt. De balklaag blijft in het zicht.

Goten en boeiboorden

Het dak-/gootoverstek wordt samengesteld uit vuren regels en garantiemultiplex zijdeglans. De boeidelen zijn uitgevoerd in zijdeglans Western Red Cedar.

DAKEN

Daken model A

De hellende daken worden gedekt met gemoffeld metaal/aluminium felsbane in de kleur zwart. De PV-panelen worden verwerkt in het dak. Er wordt een verholten goot toegepast, conform het ontwerp. De boeidelen zijn uitgevoerd in Western Red Cedar in de zijdeglans kleur ombergrijs. De platte daken worden geïsoleerd, R_c waarde $R=6,4$ is afgestemd op de BENG berekeningen, en voorzien van bitumineuze dakbedekking met voldoende ballast.

Daken model B

De hellende daken worden gedekt met een vlakke gebakken pan in een leikleur. De PV-panelen worden verwerkt in het dak. Er wordt een mastgoot toegepast, uitgevoerd in zink conform het ontwerp. De boeidelen zijn uitgevoerd in Western Red Cedar in de zijdeglans kleur steengrijs. De platte daken worden geïsoleerd, R_c waarde $R=6,4$ is afgestemd op de BENG berekeningen, en voorzien van bitumineuze dakbedekking met voldoende ballast.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Daken model C

De hellende daken worden gedekt met riet. De PV-panelen worden verwerkt in het dak. De nokvorsten zijn uitgevoerd in gemoffeld metaal in de kleur ombergrijs. De boeidelen zijn uitgevoerd in Western Red Cedar in de zijdeglans kleur ombergrijs.

De platte daken worden geïsoleerd, Rc waarde $R=6,4$ is afgestemd op de BENG berekeningen, en voorzien van bitumineuze dakbedekking met voldoende ballast.

KANALEN

Afvoeren en schoorstenen

Er worden diverse prefab aluminium schoorstenen aangebracht ten behoeve van het mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning (WTW) en ontluchting ten behoeve van de binnenriolering.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hout met duurzaamheidsklasse 3, inclusief tochtstrippen en condensprofielen. De buitenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt en hebben aan de binnen- en buitenzijde eenzelfde kleur.

Buitendeuren

De voordeur is een geïsoleerde paneeldeur, model volgens tekening. De resterende buitendeuren worden uitgevoerd als massieve houten glasdeur met stapeldorpel. De buitendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en hebben aan de binnen- en buitenzijde eenzelfde kleur.

Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in houten kozijnen. Er worden geen bovenlichten toegepast.

Binnendeuren

De binnendeuren in de woningen zijn dichte, stompe deuren met kanaalspaanvulling. De deuren van de slaapkamers op de verdieping worden geluidsisolerend uitgevoerd. Alle binnendeuren in de woningen zijn 231,5 mm hoog en hebben een breedte van 930 mm. M.u.v. de deur voor de trap naar zolder en de deur van de prefab meterkast (breedte 830mm).

Dakramen

Op de 1e verdieping wordt de badkamer voorzien van kanteldakramen in het hellende dak inclusief raveling. De sparing wordt rondom haaks afgewerkt. De houten kanteldakramen zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

Hang- en sluitwerk

De woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Ramen en deuren die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, voldoen aan Weerstandklasse 2 als bepaald in NEN 5096.

Sloten van de afsluitbare buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met cilinder op een seriesluiting, zodat alle deuren bedienbaar zijn met eenzelfde sleutel per woning. De voordeur heeft aan de binnenzijde een kruk en knopcilinder. Aan de buitenzijde wordt een vast knopschild gemonteerd.

Sloten van de binnendeuren:

- toilet: vrij- en bezetslot



DE HOEVEN

's Gravenmoer

- badkamer: vrij- en bezetslot
- meterkast: kastslot
- overige: loopslot

Het beslag is standaard blank geëloxeerd metaal. (Hoppe, brede duim met langschilden kleur F1).

TRAPPEN EN HEKKEN

Hout

Alle trappen worden uitgevoerd als een gegronde vuren dichte trap. De trappen zijn geheel compleet met gegronde balusters, hekwerken en blank gelakte leuning. Trapgaten worden afgetimmerd met multiplex dagstukken.

Hekwerk

Op de balkons, galerijen en dakterrassen worden in kleur gepoedercoate metalen hekwerken geplaatst. De vulling bestaat uit spijlen/lamellen. Metalen onderdelen volgens kleurkeuze architect.

NATUURSTEEN

Natuursteen

Ter plaatse van de deuren naar toilet en de badkamers worden hardsteen dorpels kleur in de kleur antraciet toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd blijft. Verder worden er geen dorpels in de woning aangebracht.

STUCADOORSWERK

Stucwerk

Alle binnenwanden, behalve t.p.v. wandtegels, worden behangklaar afgewerkt (d.w.z. klaar voor behanger zonder verdere voorbehandeling/afwerking). De wanden zijn niet geschikt om glasvliesbehang aan te brengen. De wanden moeten hiervoor sausklaar afgewerkt worden (meerwerk). Voordat behang kan worden aangebracht moeten de wanden door de verkrijger plaatselijk worden gerepareerd en worden geschuurd, omdat kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.

Alle betonnen plafonds in de woningen worden afgewerkt met stucwerk. De V-naden worden vooraf dichtgezet. De wanden in het toilet worden boven de tegels worden behangklaar afgewerkt. Het plafond in de berging op de begane grond blijft onbehandeld.

TEGELWERK

Vloertegels

De vloer van de badkamer en het toilet worden betegeld met grijze vloertegels ca. 600 x 600 mm. Ter plaatse van de douche wordt een betegelde douchevloer incl. draingoot gemaakt. Voor de aankoop van deze vloertegels is een Post opgenomen van € 50,-/ m2 inclusief 21% BTW.

Wandtegels

Op de volgende wanden worden witte wandtegels ca. 300 x 600 mm aangebracht (excl. tegelstrippen en hoekstrippen):

toilet: tot ca. 1.200 mm boven de vloer

badkamer: tot aan het plafond

Voor de aankoop van deze wandtegels is een stelpost opgenomen van € 50,-/ m2 inclusief 21% BTW.

Deze Posten zijn de waarden per m² inclusief btw en eventueel te besteden voor alternatieve tegels bij de projectleverancier. Voor o.a. het toepassen van tegels in een ander formaat of een vloertegel op de wand plaatsen gelden toeslagen. Casco levering is niet mogelijk in verband met garanties.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Voegwerk

Tenzij anders overeengekomen en vastgelegd op de tegellijsten, worden de tegels als volgt ingewassen:

- Alle vloertegels met grijze voegmortel.
- Alle wandtegels met zilvergrijze voegmortel.

Vensterbanken

Onder alle buitenkozijnen in de woning met betonnen borstweringen worden witte composiet vensterbanken gelegd.

DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Dekvloeren

De vloeren van de woning, met uitzondering van de betegelde ruimten, worden voorzien van een zandcement dekvloer zonder krimpwapening. De vlakheid van de dekvloeren voldoet aan de gestelde eisen in NEN 2747 vlakheidsklasse 4. Wanneer u gietvloeren, tegels, laminaat, vinyl of houten vloeren gaat aanbrengen adviseren wij u de vloer na oplevering op vlakheid te laten controleren en indien nodig deze, door de betreffende firma, te laten egaliseren.

Kruipluik

Een geïsoleerd kruipluik wordt aangebracht in een verzinkte matrand ten behoeve van de toegang van de kruipruimte. Het kruipluik bevindt zich achter de voordeur in de entreehal.

AFBOUWTIMMERWERK

Leidingkokers

Eventuele leidingkokers worden samengesteld uit gasbeton, multiplex of gipsplaat.

Verlaagde plafonds

Eventuele verlaagde plafonds en plafondkoven worden samengesteld met multiplex of gipsplaat op vurenhouten regelwerk.

Plinten

Er worden géén vloerplinten en sierlijsten geleverd en dus ook niet aangebracht. De behangklare wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot de vloer, waardoor het mogelijk is dat de onderste ca. 35mm niet is afgewerkt.

Aftimmeringen

Op de begane grond in de technische (trap)kast, op de zolder en bij de buitenberging blijven aftimmeringen achterwege.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Buitenbeglazing

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen en deuren, m.u.v. het deurkozijn van de buitenberging, worden voorzien van helder blank isolerende beglazing. Waar noodzakelijk wordt volgens voorschrift veiligheidsglas geplaatst. De deur van de buitenberging wordt voorzien van enkel veiligheidsglas.

Buittenschilderwerk

Alle in het zicht blijvende houten onderdelen zijn fabrieksmatig afgelakt met watergedragen verf in een door de architect te bepalen kleur.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Binnenschilderwerk

Buitenkozijnen, ramen en buitendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt en worden in het werk aan de binnenzijde niet verder behandeld. De complete trappen zijn alleen fabrieksmatig gegrond en worden niet afgelakt. Op de zolder, in de buitenberging, meterkast en technische (trap)kast wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De in het zicht blijvende leidingen, in de technische (trap)kast op begane grond en bij de opstelplaats van de WTW op de zolder, blijven onbehandeld.

Binnenschilderwerk

Buitenkozijnen, ramen en buitendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woningen worden dekkend geschilderd met watergedragen verf in één lichte kleur.

De in het zicht blijvende leidingen in de techniekruimte en bergingen blijven onbehandeld.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren (HWA) worden uitgevoerd in zink en aangesloten op de buitenriolering.

Spuwers

De daken worden voorzien van noodspuwers.

WATERINSTALLATIES

Technische eisen/machtiging

De waterleiding wordt volgens de eisen van Brabant Water aangelegd. Deze sluiten aan bij NEN 1006-AVWI en VEWIN-werkbladen. De koper machtigt de verkoper de noodzakelijke verklaringen namens de koper te verzorgen.

Koud- en warmwaterinstallatie woningen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een complete koudwaterleidinginstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:

toilet	closet
	fonteintje
keuken	gootsteenmengkraan
	vaatwasser
bijkeuken	wasmachine
techniek	warmtepompinstallatie
toilet 1 ^e verd.	closet
	fonteintje
badkamer 1	douchemengkraan
	wastafel
	bad
badkamer 2	douchemengkraan
	wastafel

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding installatie aangelegd naar de volgende tappunten:

keuken	gootsteenmengkraan
badkamers	douchemengkraan
	wastafel
	bad (badkamer 1)



DE HOEVEN

's Gravenmoer

De warmtepomp heeft een minimale capaciteit van 6 liter warmwater van 55°C per minuut en de boilercapaciteit bedraagt minimaal 280 liter.

SANITAIR

Sanitair

De woningen worden standaard voorzien van wit sanitair met opbouwkransen en accessoires. Het sanitair bestaat uit de onderdelen zoals aangegeven in de Staat van afwerking. Voor de aankoop van het sanitair is de volgende Post opgenomen: € 5.000,-

Dit bedrag is de waarde per woning incl. B.T.W. en eventueel te besteden voor alternatief sanitair bij de projectleverancier. Casco levering is niet mogelijk in verband met garanties.

Geen gasaansluiting

De woningen hebben geen gasaansluiting en zijn voor de energievoorziening alleen aangesloten op het elektra met in combinatie een bodemwarmtepomp.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Bodemwarmtepomp

De woningen worden voorzien van een bodemwarmtepomp welke de woning verwarmd en voorziet van warmwater. Ook kan de warmtepomp ingezet worden voor (top)koeling. De warmtepomp wordt geplaatst in combinatie met een boilervat met een inhoud van minimaal 280 liter warm tapwater. Dit is geschikt voor normaal gebruik bij een 4-persoons huishouden. Als u meer warm water wenst dan kan er optioneel gekozen worden voor een groter boilervat. Een warmtepomp is een energiezuinige wijze van verwarmen en levert bovendien een topkoeling via de vloer. De warmtepomp wordt aangestuurd op basis van buitentemperatuur en een regelaar in de woonkamer. Bij de oplevering van de woning wordt een uitgebreide uitleg over het gebruik en onderhoud van de installaties gegeven. Ook ontvangt u hiervan dan nog een beknopte handleiding.

Verwarming

De leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt. De woning wordt voorzien van een complete centrale verwarmingsinstallatie. Deze wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarming wordt gelegd in alle verblijfsruimten, toilet- en badruimte en uitgevoerd als hoofdverwarming. De vloerverwarming in de slaapkamers kan geregeld worden met een thermostaat (draadloos) die in de slaapkamer is geplaatst. Hierdoor is het mogelijk om de slaapkamers op een lagere temperatuur in te stellen dan de overige verblijfsruimten. Voor de volgende ruimten zal de te behalen en te handhaven temperatuur, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, tot een buitentemperatuur van -10°C ten minste zijn:

woonkamer	(verblijfsruimte)	22°C
keuken	(verblijfsruimte)	22°C
slaapkamers	(verblijfsruimte)	22°C
hal	(verkeersruimte)	18°C
toilet	(toiletruimte)	18°C
badkamer	(badruimte)	22°C
berging intern	(onbenoemde ruimte)	15°C

De zolder van de bering, de trapkast en berging worden niet voorzien van verwarming.

Aangezien de woning voorzien wordt van vloerverwarming is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming. Let op dat de maximale warmte weerstandwaarde van uw vloerafwerking met eventuele ondervloer niet hoger dan 0,10 m2 K/W mag zijn!



DE HOEVEN

's Gravenmoer

Topkoeling

De woning wordt voorzien van een bodemwarmtepomp. Deze voorziet uw woning van topkoeling. De koeling wordt afgegeven in de woning middels de vloerverwarming (vloerkoeling). Warmtepomp en thermostaten in de slaapkamers worden automatisch omgeschakeld op basis van buitentemperatuur.

Wanneer de thermostaten in de slaapkamers laag zijn ingesteld gaan deze bij koeling dus direct de vloerkoeling in de slaapkamers activeren. Om condensvorming op de tegelvloer tegen te gaan, wordt de groep in de badkamer automatisch gesloten wanneer de vloerkoeling in werking treedt.

Aangezien de woning voorzien wordt van vloerkoeling is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerkoeling. Let op dat de maximale warmte weerstandwaarde van uw vloerafwerking met eventuele ondervloer niet hoger dan 0,10 m² K/W mag zijn! Het is niet mogelijk om uw woning gelijktijdig te koelen en te verwarmen.

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES

Ventilatie

De woningen zijn voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning (WTW), welke bestaat uit een ventilatieunit geplaatst op de zolder. Leidingen worden in, op en onder de vloer gelegd en de bediening wordt in de badkamer geplaatst. De afzuigventielen zijn geplaatst in de keuken, toilet, badkamer en op zolder. De ventilatie van de woon- en slaapkamers geschiedt door het inblazen van voorverwarmede buitenlucht en afzuiging onderlangs de binnendeuren.

De buitenlucht wordt aangevoerd door middel van zogenaamde zelfregelende ventilatieroosters, deze worden in de gevel aangebracht. De plaats van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de gevels van de verkooptekeningen aangegeven. De zelfregelende ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar.

Op het dak van uw woning is een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

- de mechanische ventilatie;
- de ontfluchting van de riolering.

De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

De natuurlijke- en mechanische ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het bouwbesluit en zijn tevens goedgekeurd door bouw- en woningtoezicht.

De overige ruimten/constructie-onderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

De binnendeur van het toilet: vrije ruimte onder de deur

De binnendeur van de badkamers: vrije ruimte onder de deur

De binnendeuren naar de slaapkamers: vrije ruimte onder de deur

De binnendeur naar de woonkamer: vrije ruimte onder de deur

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft.

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.

Afzuigkap

Voor de afzuigkap in de keuken worden geen aparte voorzieningen opgenomen. Uitgangspunt is een recirculatie afzuigkap.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Leidingen en toebehoren

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrotechnische installatie zijn in de aanneemsom begrepen. Elke woning krijgt een individuele elektriciteitsmeter. Ten behoeve van de antenne installatie en telefoon worden inbouwdozen met loze leidingen aangebracht volgens tekening. Het binnenbrengen van de kabels voor telefoon en CAI (of eventueel glasvezel) tot in de meterkast wordt door de ondernemer gevraagd, maar een abonnement en bijbehorende aansluitkosten moeten door de verkrijger/koper worden gevraagd en betaald. Er wordt draadloos gecommuniceerd tussen de warmtepomp, verdeelunits en de thermostaten in alle verblijfsruimten.

Elektrische installaties

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn op de verkooptekeningen aangegeven. De aanleg- en aansluitkosten, en ook de kosten voor in gebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen ook als aansluitpunt voor verlichting. De centraaldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak en kunnen niet vervallen. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast en de buitenberging. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal gemonteerd.

Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in de kleur wit. De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is:

Schakelaars	+ 105 cm*
Wandcontactdozen	+ 30 cm
	+ 105 cm bij schakelaars;
	+ 120 cm t.p.v. wasmachine en droger;
	+ 120 cm t.p.v. keukenblad
Loze leidingen	+ 30 cm
Kamerthermostaat	+ 150 cm
Bediening mechanische ventilatie	+ 150 cm
Wandlichtpunt in badkamers	+ 180 cm
Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast voordeur	+ 220 cm
Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast achterdeur	+ 220 cm
Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast de bergingsdeur	+ 220 cm

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes vanaf vloerpeil.

* Schakelaars bij trapleuningen worden op afwijkende hoogte aangebracht.

Ten behoeve van de keuken worden in de woningen de volgende aansluitpunten aangebracht (plaats volgens leidingschema Keukenhoff):

Een bedrade (2 fasen) perilexaansluiting t.b.v. kooktoestel
Een enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap
Een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
Een enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep
Een enkele wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron op aparte groep
Een enkele wandcontactdoos t.b.v. lijstverlichting aan de bovenkast
Twee dubbele wandcontactdozen boven het keukenblad t.b.v. algemeen gebruik op 1200+
Een loze leiding t.b.v. boiler

Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamers worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

Rookmelders

De woningen zijn voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up noodvoorziening en moeten periodiek getest worden. De plaats van deze rookmelders is aangegeven op de verkooptekeningen.

PV-panelen

Definitieve aantallen, positie en type PV-panelen zijn vastgelegd volgens de BENG berekening. Als uitgangspunt worden per woning meer panelen geplaatst conform ontwerp van de architect vanuit esthetisch oogpunt. Dat zijn bij alle woningen 12 stuks per dakvlak = 24 totaal. Voor de woningen is een label A++++ van toepassing.

Berging begane grond

In de berging wordt een lichtpunt (excl. armatuur) en wandcontactdoos gemonteerd. De wandcontactdoos wordt licht afgezekerd. Daarnaast wordt er een buitenlichtpunt geplaatst op een hoogte van 220 cm aan de buitengevel (exclusief armatuur).

Loze leidingen laadpalen

Per woning wordt 1 loze leiding naar de eigen parkeervoorziening aangelegd.

Levering elektriciteit

De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Als u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:
Een deurbelknop naast de voordeur;
Een schel in de entreehal;
Een transformator in de meterkast/groepenkast.

Overig

De woningen worden voorzien van huisnummering.



DE HOEVEN

's Gravenmoer

STAAT VAN AFWERKING

Berging begane grond

vloer	• cementen afwerkvloer
wanden	• kalkzandsteen
plafond	• hout onbehandeld (dakplaat spaanplaat) en voorzien van vlizotrap
diversen	• lichtpunt en wandcontactdoos en buitenlichtpunt

Hal (entree)

vloer	• cementen afwerkvloer
wanden	• behangklaar
plafond	• stucwerk
diversen	• meterkast

Toiletten

vloer	• tegels
wanden	• tegels tot 1.200 mm +peil, daarboven behangklaar
plafond	• stucwerk
diversen	• closetcombinatie, zogenaamd vrij hangend
	• fonteintje met kraan
	• mechanische afzuiging

Techniek

vloer	• cementen afwerkvloer
wanden	• behangklaar
plafond	• stucwerk
diversen	• opstelplaats voor - warmtepomp - boiler
	• mechanische afzuiging

Woonkamer

vloer	• cementen afwerkvloer
wanden	• behangklaar
plafond	• stucwerk
diversen	• mechanische inblazing
	• ruimtethermostaat

Keuken

vloer	• cementen afwerkvloer
wanden	• behangklaar
plafond	• stucwerk
diversen	• aansluitingen voor: - recirculatie afzuigkap - koelkast - elektrische kookplaat - vaatwasser - elektrische oven
	• twee dubbele wandcontactdozen
	• één loze leiding
	• mechanische afzuiging

Bijkeuken

vloer	• cementen afwerkvloer
wanden	• behangklaar
plafond	• stucwerk
diversen	• aansluitingen voor: - wasmachine - droger



DE HOEVEN

's Gravenmoer

- twee dubbele wandcontactdozen
- één loze leiding
- mechanische afzuiging

Slaapkamers

- | | |
|----------|-------------------------|
| vloer | • cementen afwerkvloer |
| wanden | • behangklaar |
| plafond | • stucwerk |
| diversen | • mechanische inblazing |
| | • ruimtethermostaat |

Badkamers

- | | |
|----------|---|
| vloer | • tegels |
| | • betegelde douchevloer met draingoot |
| wanden | • tegels tot plafond |
| plafond | • stucwerk |
| diversen | • sanitair Post volgens "SANITAIR" |
| | • badmeubel (enkele kast) met opbouwkraan |
| | • thermostatische opbouw douchekraan met glijstang combinatie |
| | • douchewand met tegelwerk |
| | • bad met douchekraan (badkamer 1) |
| | • mechanische afzuiging |

Techniek zolder

- | | |
|----------|-----------------------------|
| vloer | • underlayment vloerbeschot |
| wanden | • behangklaar |
| plafond | • onbehandeld |
| diversen | • opstelplaats voor |
| | - WTW |
| | • mechanische afzuiging |

Indeling van de woningen

- | | |
|--------------------|----------------------|
| Verblijfsruimten | • woonkamer |
| | • keuken |
| | • slaapkamer 1 t/m 4 |
| Verkeersruimten | • hal (entree) |
| | • overloop |
| Onbenoemde ruimten | • berging/techniek |
| Diverse ruimten | • toiletruimte |
| | • meterruimte |
| | • berging/techniek |
| | • badkamers 1 en 2 |
| Buitenruimte | • terras |



DE HOEVEN

's Gravenmoer

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Type	Kleur
Bestrating op eigen perceel	N.v.t.	N.v.t.
Bestrating weg en inritten	klinkers	Bruin
Verharding parkeerplaatsen	Waterpasserende verharding	
Looppaden	Halfverharding	
Gevels type A	Interfaca Dumowood	Gitzwart en Jazz Brown
Gevels type B	Baksteen Vandersanden	Zandgrijs en bruin
Gevels type C	Baksteen Vandersanden	Light en bruin
	Interfaca Dumowood	Gitzwart
Voegwerk	Verdiept 5 mm en vlak afgestroken voeg	Antraciet
Raamdorpel	Aluminium/zetwerk gepoedercoat	Ombergrijs
Gevels buitenbergingen	Gelijk aan woning	
Kozijn buitenberging	Hardhout Zijdeglans	Ombergrijs
Deur buitenberging	Hardhout Zijdeglans	Ombergrijs
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Hardhout Zijdeglans	Ombergrijs
Voordeur type A	Hardhout Zijdeglans	Steengrijs
Voordeur type B	Eiken	Naturel
Voordeur type C	Hardhout Zijdeglans	Grafietzwart
Dakrand	Aluminium daktrim	Ombergrijs
Dak type A	Aluminium felsbanen	
Dak type B	Dakpannen	
Dak type C	Riet	
Carport onderzijde	Garantiemultiplex Zijdeglans	Zuiverwit
Vlonder terras	Hout	

Disclaimer

Het beeldmateriaal, waaronder de Artist Impressions, in deze technische omschrijving is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woningen. Het zijn geen bindende tekeningen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De opgenomen Artist Impressions geven een impressie weer, de kleurstelling en kleine wijzigingen aan de woningen worden veelal in een later stadium tijdens de bouw door de architect ingevuld. Derhalve kunnen aan deze Artist Impressions geen rechten worden ontleend.