

KOPERSINFORMATIE

TECHNISCHE INFORMATIE



De Dors en De Deel

2 luxe boerderijwoningen aan de Grootteakker in Veghel



ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van uw nieuwe woning. Hierin staat alle informatie beschreven zodat u niet voor verrassingen komt te staan. Dit document maakt samen met de verkooptekeningen en de overige documenten in de kopersmap de contractstukken compleet.

Contractuele waarde technische omschrijving

Bij ondertekening van de aannemingsovereenkomst geeft u aan dat de inhoud van de contractdocumenten bij u bekend is. Op dat moment zijn deze documenten een verplichting tussen u en ons geworden.

De 3D-visualisaties die gepubliceerd zijn op de website en in de verkoopdocumentatie zijn een impressie van de woningen en de omgeving en vormen geen contractstuk. De aankleding van de woningen, weergegeven op de plattegronden en in de verkoopbrochure, behoren daardoor ook niet bij de aankoop van de woning.

Afwijkingen van de technische omschrijving

In deze technische omschrijving worden productmerken vermeld. Het kan zijn dat, om uiteenlopende redenen, er wordt gekozen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type dat in deze technische omschrijving vermeld is. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien.

Afbouwborg hanteert regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Mocht het onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Afbouwborg, dan heeft de bepaling van Afbouwborg ten allen tijde voorrang.

Leeswijzer

Deze technische omschrijving is onderverdeeld in hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop/bouw van uw woning van belang zijn.

In de hoofdstukken 2 en 3 vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw woning.

In hoofdstuk 4 leest u meer over wijzigingen tijdens de bouw, oplevering en onderhoud.



HOOFDSTUK 1

Projectgegevens

Plaats van het project:

Grooteakker 2 en 4, 5463 LJ Veghel, gemeente Meierijstad, Noord-Brabant.

Project:

Het project “De Dors en De Deel” bestaat uit 2 vrijstaande luxe boerderijwoningen. De gebouwen zijn in uitstraling en materialisering overeenkomstig, echter zijn ze qua indeling uniek.

Ontwikkeling:

Cedrus Vastgoed B.V.
Lieshout

Realisatie:

FIT Construction B.V.
Eindhoven / Asten
040 298 69 56

Architect:

Pauwert Architectuur B.V.
Eindhoven
040 281 27 82

Technische uitwerking:

Rezuld B.V.
Son en Breugel

Verkoop:

Meierijstad Makelaardij
Kloosterstraat 6, Schijndel
073 544 21 00



WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING

1.1 Over FIT Construction

FIT Construction is voor “De Dors en De Deel” de aannemer en verantwoordelijk voor de bouw van uw woning. Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat geldt zeker voor de invulling van de woon- en leefomgeving. FIT Construction is een aannemer met ervaring in de bouw van woningen, zowel in nieuwbouw als renovatie, van appartement tot vrijstaande woning. We geven klantgericht – en met focus op kwaliteit – invulling aan de bouw van deze projecten. Op www.fit-construction.nl kunt u alvast nader kennis met ons maken.

1.2 Uw kopersadviseur

Gedurende het bouwproces is de kopersadviseur uw persoonlijke aanspreekpunt. De kopersadviseur zal u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Als koper krijgt u toegang tot het digitale dossier van uw woning via “VolgJeWoning”. Hier staat alle relevante informatie over de woning bij elkaar en wordt u optimaal geïnformeerd. Via dit dossier kunt u ook eenvoudig contact opnemen met uw kopersadviseur.

Na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek met de kopersadviseur. In dit gesprek wordt de woning geheel doorgenomen, nemen we uw persoonlijke wensen door en adviseren we in het maken van de keuzes voor meer- en minderwerk. Daarnaast is er een mogelijkheid om in showrooms uw keuzes vast te leggen voor onder andere het sanitair, tegelwerk en de keuken. De kopersadviseur informeert u hier verder over.

1.3 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is FIT Construction tijdens de uitvoering van de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid voor eenieder die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat FIT Construction ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Daarom worden dan ook alleen zaakkundig personeel vanuit het bedrijf of van onderaannemers op het bouwterrein toegelaten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van FIT Construction. Hierom is in het belang van de persoonlijke veiligheid van u, de koper, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u als koper de mogelijkheid te bieden uw toekomstige woning te bezichtigen, foto's te nemen, eventuele opmetingen te verrichten e.d., zullen er afspraken worden gemaakt waarbij u de in aanbouw zijnde woning te bekijken. Alleen tijdens deze afspraken is het bouwterrein voor u als koper, op eigen risico, toegankelijk. Deze datums worden gecommuniceerd door de kopersadviseur.

1.4 De koop

Een woning koopt u niet dagelijks. Omdat dit een grote stap is in uw leven en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang om helder te zijn over de gebruikelijke



procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Wij willen u adviseren dit gedeelte van de technische omschrijving aandachtig te lezen, zodat u niet voor eventuele verrassingen komt te staan. Hieronder wordt onder andere omschreven wat u koopt en wat u niet koopt, op het moment dat u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast wordt uitgelegd hoe de betaling zal verlopen.

1.5 De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u een woning koopt, sluit u een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs van de betreffende woning aan de ontwikkelaar en de betaling van de bouwprijs aan de aannemer, waarmee de aannemer zich verplicht tot levering/bouw van de woning. Nadat beide overeenkomsten zijn ondertekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens van Cedrus Vastgoed en FIT Construction retour.

Ook de notaris ontvangt een kopie. De notaris kan aan de hand van beide overeenkomsten de Akte van Levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genoemd) opmaken. Schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen vanuit Cedrus Vastgoed en FIT Construction zijn bindend.

1.6 Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. De opschortingsdatum is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen starten. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden niet vervuld dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

1.7 De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen, en dus niet apart betaald hoeven worden:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra en riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventueel wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief worden aan u doorberekend).
- kosten van het waarborgcertificaat van Afbouwborg.



Niet in de v.o.n.-prijs opgenomen:

- kosten voor eventueel meer-/minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon-, kabel- en/of glasvezelaansluiting;
- de afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'de betaling').

1.8 De betaling

In de aannemingsovereenkomst wordt de bouwprijs aangeduid als aanneemsom. Tijdens de bouw van uw woning ontvangt u van FIT Construction facturen conform de opgenomen termijnen in de aannemingsovereenkomst, die gebonden zijn aan de start of het gereed zijn van bepaalde werkzaamheden.

1.9 De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een 'akte van levering' (notarieel transport/notariële transportakte) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, plichten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering geregeld is, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in aannemingsovereenkomst is de uiterste datum waarop u uiterlijk eigenaar van de woning in aanbouw wordt te vinden. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag, is aangegeven.

Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- de rente vanaf datum grond rentedragend;

en eventueel;

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan, de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

1.10 De oplevering, service en garantie

FIT Construction kan zich voorstellen dat u in deze enerverende en hectische periode van financiering, aanschaf, bouw en inrichting van uw woning graag zoveel mogelijk zekerheden inbouwt. FIT Construction geeft u die zekerheid, op meerdere fronten.



1.11 Oplevering (zie ook hoofdstuk 4 van deze technische omschrijving)

Uiteraard informeert FIT Construction u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd. Ongeveer drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees erop attent dat op die datum ook alle facturen voldaan dienen te zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan uw bank verstrekt. Bij de oplevering bent u samen met een vertegenwoordiger van FIT Construction aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis.

1.12 De kopersinformatie

Wanneer u een afspraak heeft gemaakt met de makelaar ontvangt u informatie over uw aan te kopen woning, deze informatie betreft alle informatie die belangrijk is voor het nemen van een koopbeslissing. Zo ontvangt u onder andere de relevante contractstukken, zoals de contracttekeningen, de koop- en de aannemingsovereenkomst als ook de informatie over het meer- en minderwerk aan.

1.13 Het consumentendossier

Het consumentendossier ontvangt u op digitale wijze bij de oplevering van uw woning via het online woningdossier.

Het consumentendossier bevat de volgende gegevens:

- Verkooptekeningen;
- Technische omschrijving;
- Energielabel;
- Kopersopties inclusief bijbehorende tekeningen en specificaties;
- Revisietekening E-installatie;
- Revisietekening W-installatie;
- Eindcontrole E-installatie;
- Eindcontrole W-installatie;
- Kleur- en materiaalstaat;
- Onderhoudsadviezen;
- Bedieningshandleidingen installaties;
- Overzicht betrokken partijen.

Een belangrijk onderdeel is het formulier 'verzoek tot herstel geconstateerde gebreken'. Mochten zich onverhoopt gebreken aan uw woning voordoen, dan kunt u deze met dit formulier doorgeven. Na de melding zullen we de gebreken, voor zover deze daarvoor in aanmerking komen, tijdens de onderhouds- of de Afbouwborg-garantieperiode verhelpen.



1.14 Afbouwborg

Uiteraard wilt u er zeker van zijn dat FIT Construction uw woning in perfecte staat en conform hetgeen met u overeen is gekomen zal opleveren. Om die extra zekerheid te bieden, wordt uw woning gebouwd met Afbouwborg. Deze regeling houdt in grote lijnen in dat wij ons garant stellen dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning technische mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op de Afbouwborggarantie en zijn wij, indien deze mankementen onder deze garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. Afbouwborg is een organisatie die belast is met de uitvoering van de Nieuwbouwgantieregeling Eengezinswoning 2024 en de Nieuwbouwgantieregeling Appartementsrechten 2024 en de in die regeling vermelde waarborgen verstrekt. Wanneer u een woning met Afbouwborggarantie van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende.

- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt FIT Construction zich garant voor de technische kwaliteit van uw woning. Alles over de garantieregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in de project specifieke garantieregeling van Afbouwborg die u van ons ontvangt bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.
- De aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Afbouwborg. U heeft dus altijd een veilig contract.
- In de project specifieke garantieregeling van Afbouwborg is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning.
- U krijgt een 'afbouwgarantie'. Dit betekent dat u nooit met een half afgebouwde woning blijft zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met FIT Construction. Via bemiddeling van Afbouwborg bouwt een andere onderneming uw woning af terwijl de schade tot een bepaald maximum door Afbouwborg wordt gedragen.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Afbouwborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Indien enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor u gelden steeds de bovengenoemde bepalingen van Afbouwborg.

1.15 Duidelijkheid

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder een aantal zaken aan over (de bouw van) uw woning welke wij u niet willen onthouden.

Wijzigingen en voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt FIT Construction zich het recht voor, om op of aan de opstallen, technische en constructieve



wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De wijzigingen waar we hierboven op doelen, gaat om technisch noodzakelijk wijzigingen. Aan dergelijke wijzigingen kunt u geen enkel recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten of een andere vorm van schadevergoeding. Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van de betreffende gemeentelijke diensten van de gemeente Meijerijstad alsmede de nutsbedrijven.

3D impressies en video

De getoonde 3D impressies en video van het plan geven een impressie. In deze zogenaamde 'artists impressions', gunt de maker van de afbeeldingen/filmpjes zich soms wat artistieke vrijheden. De maker gebruikt voor de aankleding van het beeld opvallende elementen welke niet bij de woning horen. De reële kleuren kunnen afwijken van de 'artists impression'. De tuinaanleg en inrichting van de tuin is naar inzicht van de maker van de afbeeldingen ingevuld. Aan deze beelden kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

Maataanduidingen die aangegeven staan in de contracttekeningen kunnen lichtelijk afwijken. De afmetingen zijn in millimeters, tenzij anders aangegeven. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking denkend aan wandtegels, (spuit)pleisterwerk et cetera. Posities en afmetingen van keukens, installaties, schachten, kanalen en constructieve elementen zijn op tekening indicatief weergegeven en worden in het werk exact bepaald.

Let op! Wij adviseren u, bij het inrichten van uw woning, de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. Daar waar u in deze tekening kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan. Deze worden niet door FIT Construction geleverd. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van FIT Construction.

Duurzaam bouwen

De aandacht voor milieu en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Ook in de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu door duurzaam te bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van de mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we het milieu sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die tijdens de productie het milieu niet of nauwelijks schaden.



Leidingen

Het leidingverloop is op het moment van uitgave van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmeting van de ventilatievoorzieningen en dergelijke. Hoewel het uitgangspunt is dat alle kanalen in de vloer opgenomen worden, kan het voor komen dat er in de woning een koof aangebracht wordt. In dit geval gaat het om een kanaal dat om technische en constructieve redenen niet in de constructieve vloer opgenomen kan worden. Er zullen leidingen en vloerverwarming in de dekvloeren worden opgenomen. Spijkeren of boren in de vloeren, na oplevering van de woning kan dus schade met zich meebrengen.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Hiermee wordt bedoeld op werkzaamheden door partijen die niet door FIT Construction zelf ingehuurd zijn. Dit om te voorkomen dat er onverhoopt onbedoelde aanpassingen aan de woning gemaakt worden waarvan de kwaliteit niet gegarandeerd kan worden door FIT Construction.



HOOFDSTUK 2

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.1 Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Het niet bebouwde en/of niet bestrate gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt.

2.2 Fundering

De woningen worden gefundeerd met een 'fundering op staal'. Dit is een type fundering die is opgebouwd uit funderingsstroken, die met name onder de dragende binnenwanden zijn gepositioneerd. Door de aanwezige draagkrachtige grond zijn funderingspalen onder deze funderingsstroken niet nodig.

2.3 Riolering en hemelwaterafvoeren

De woning is alleen voorzien van een dakgoot boven de voordeur, waarvandaan het water via een hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de afvoerleidingen onder de grond en daarbij wordt aangesloten op de buitenriolering. De buitenriolering is van recyclebaar kunststof en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. De hemelwaterafvoer die zich aan de buitengevel bevindt wordt conform tekening uitgevoerd, passend bij het gootwerk van de daken. De rest van het dakvlak wordt zonder goot opgeleverd. Het water dat hier op het dak valt beland in de grindstrook rondom de woning, waarna het in de grond infiltreert.

2.4 Vloeren

De begane grondvloer is een in het werk gevormde betonnen vloer op zand, voorzien van isolatie en afgewerkt met een gehechte dekvloer.

De verdiepingsvloer bestaat uit een breedplaatvloer met gewapende betonnen druklaag met daarop een gehechte dekvloer.

De zoldervloer is opgebouwd uit een houten balklaag, met daarop een hout beschot.

Alle vloeren voldoen aan de vereiste isolatiewaarde gesteld in het Bouwbesluit.

2.5 Gevels en wanden

Het merendeel van de gevels is opgebouwd met een binnenspouwblad van kalkzandsteen, waartegen een houten gevelsysteem is aangebracht, bestaande uit isolatie, houten regels en de houten gevelbekleding.

De binnenwanden in de woningen worden opgebouwd middels kalkzandsteen of cellenbeton.



Alle gevel- en wandconstructies voldoen aan de vereiste geluid- en isolatiewaardes gesteld in het Bouwbesluit.

2.6 Gevelkozijnen

De gevelkozijnen; de ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout voorzien van geïsoleerd glas. De kozijnen worden aan de buitenzijde afgelakt opgeleverd. De binnenzijde van de gevelkozijnen worden gegrond opgeleverd, zo kunt u zelf de binnenzijde van de kozijnen (laten) schilderen in de gewenste kleur. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2 conform het Bouwbesluit.

2.7 Tuin / terreininrichting

Hoewel de percelen grotendeels eigen terrein zijn, is tussen de De Dors en De Deel een deel van het perceel mandelig. Dit betekent dat u hier gezamenlijk eigenaar van bent. Dit deel, waarvoor u de tekening juridische situatie kunt inzien bij de makelaar, zal bij oplevering bestraat opgeleverd worden. Uw eigen tuin zal voorzien zijn van zwarte grond en vlak worden opgeleverd.

2.8 Daken

De woning is voorzien van een gordingenkap. Op de gordingen zijn geïsoleerde dakelementen aanwezig, met daarop tengels, panlatten en keramische dakpannen. De dakconstructie voldoet aan de vereiste isolatiewaarde gesteld in het Bouwbesluit.

De gordingen en eventuele zichtbare verzinkte zilveren balkschoenen blijven in het zicht. De witte onderkant van de dakplaat blijft in ruimte 2.1 techniek/bergzolder in het zicht. Ter plaatsen van de vides waar u vanaf de 1e verdiepingvloer tegen het dak aan kijkt worden de dakplaten afgewerkt met gipsplaten en wit spackspuitwerk.

2.9 Trappen en balustrades

De woningen worden voorzien van een gegronde houten binnentrap met wandleuning. Aan de zijde van de trap waar zich geen wand bevindt zal een balustrade voorzien van houten spijlen geplaatst worden. Ook deze wordt gegrond opgeleverd. Het betreft hier open trappen (trappen zonder stootborden). In het geval u als kopers optie kiest voor een gesloten trap, ontstaat er de mogelijkheid voor het toepassen van een trapkast.

2.10 Binnen kozijnen en binnendeuren

Alle binnen kozijnen in de woning worden uitgevoerd in gegrond hardhout.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren van ca. 2300mm hoog. De deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. De kozijnen van de natte ruimtes (badkamer en toiletten) worden voorzien van een kunststeen dorpel. De deuren van de badkamers en toiletten hebben een vrij- en bezetsluiting. De overige binnendeuren hebben een loopslot. In de woningen worden geen plinten aangebracht.



2.11 Keuken

Om u zoveel mogelijk ontwerpvrijheid te bieden bij de keuze van uw droomkeuken, wordt de woning zonder keuken opgeleverd. De benodigde aansluitingen worden conform de verkooptekening aangebracht. Indien de keuken bij ASWA Keukens wordt aangeschaft, wordt het leidingwerk binnen de keukenzone kosteloos verlegd. Bij aankoop van de keuken elders worden de kosten voor het verleggen van het leidingwerk doorberekend. Extra aansluitpunten worden altijd als meerwerk verrekend.

2.12 Ventilatie

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmteterugwinning-unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de technische ruimte of op zolder geplaatste WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dak doorvoer van buiten aangevoerd.

In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd te worden met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamers en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer, en in de berging. Vanaf de WTW-unit wordt de (gebruikte) lucht middels een andere dak doorvoer afgeblazen.

Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.

Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld de woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt gezogen (bijvoorbeeld de toiletruimte en de badkamer). Ventilatie kanalen ten behoeve van de WTW-unit en aansluiting op de dak afvoer wordt in de technische ruimte/zolder 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt.

In de keuken wordt geen standaard voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Bij de keuze van een keuken is de keuze voor een recirculatieafzuigkap noodzakelijk. Hierbij is een afzuiging naar buiten niet nodig. De afvoer van de afzuigkap mag namelijk niet worden aangesloten op het mechanische afzuigstelsel.

De spui ventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen. Let op geen ventilatieroosters.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven en ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.



2.13 Sanitair en tegelwerk

Het leidingwerk wordt voorbereid conform de verkooptekeningen. Voor het sanitair is een basisopstelling uitgekozen welke onderstaand staat omschreven. Als u af wil wijken van het standaard sanitair, zal dit verrekend worden en ontstaat hier meer- of minderwerk uit. De badkamer in de woningen wordt in de basis voorzien van een douchedrain met een RVS-rooster, een thermostatische douchemengkraan, en een dubbele wastafelcombinatie voorzien van wastafelmengkraan en een standaard ligbad. De toiletruimte in de woningen wordt voorzien van een wandcloset.

U kunt in overleg met uw kopersadviseur een andere indeling kiezen van de badkamer – mits deze voldoet aan de regelgeving en technisch haalbaar is. Uw keuze wordt verrekend met het basis sanitair. Zie onderstaand een overzicht van het basis sanitair:

Closetcombinatie: Geberit inbouwreservoir duofix, Geberit Icon wandcloset rimfree, Geberit closetzitting softclose, Geberit bedieningspaneel sigma 01 wit.

Foteincombinatie: Fontein Geberit Icon 38x28 cm kraantgat l of r, Grohe eurostyle fonteinkraan chroom, Designsifon chroom, Plug chroom.

Douchecombinatie: Douchegoot 70 cm RVS, Grohe Tempesta 250 douchesysteem chroom, Hoofddouche Ø 25 cm, Thermostatische douchemengkraan.

Badcombinatie: Geberit Renova plan duobad 180x80 cm , Grohe Grohtherm 800, badthermostaat chroom, Badset”handdouche-houder-slang.

Badmeubelcombinatie: Spiegel 120 cm , Wastafel Geberit Icon 120x48 cm, Grohe Eurostyle cosmopolitan wastafelmengkraan, 2x clickwaste chroom, 2x meubelsifon.

Met betrekking tot het tegelwerk in de woningen hebben we met zorg een serie van de standaard tegels samengesteld bij BMN bouwmaterialen van Procasa Essentials. Voor de wandtegels kunt u kiezen uit de Procasa Essentials 200x400mm wit glanzend of wit mat. Voor de vloertegels kunt u kiezen uit Procasa Essentials 300x300mm almond, antracite, basalt of grey. . Wanneer u in de showroom besluit tot het kiezen van een tegel in ander formaat of andere serie/merk, dan zullen de kosten hiervoor worden verrekend.

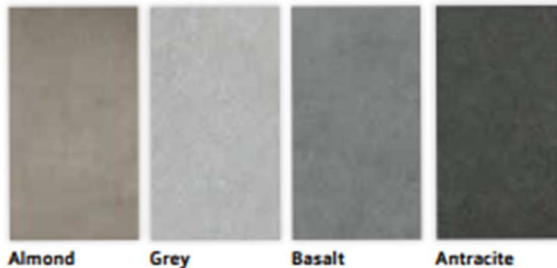
Tegelwerk wanden

De wanden in de badkamer en de toiletruimte worden afgewerkt met wandtegels met een afmeting van 200x400mm. De tegels worden liggend verwerkt. De wanden in de badkamer worden betegeld tot aan het plafond en de wanden in het toilet tot ca. 1.200mm vanaf de bovenzijde van de afwerkvloer. De binnenzijde van het hellende dak wordt niet betegeld opgeleverd. Keuze voor afwijkende tegelformaten geven mogelijk aanleiding tot verrekening. Het voegwerk van het wandtegelwerk wordt uitgevoerd in een grijze kleur.



Tegelwerk vloeren

De vloeren in de badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels met een afmeting van 300x300. Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt uitgevoerd in een grijze kleur.



2.14 Vloerafwerking

De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een gehechte dekvloer. Dit houdt in dat de dekvloer op direct op de dragende betonnen vloer wordt aangebracht. Deze dekvloer kan zowel cementgebonden of gipsgebonden uitgevoerd worden. U zult op deze dekvloer zelf nog een afwerking moeten voorzien. De dekvloeren in de woningen zijn qua afwerking geschikt voor tapijt. In de praktijk is echter bijna elke vorm van vloerbekleding mogelijk. U kunt dan ook voor andere afwerkingen kiezen, echter dan kan er een extra behandeling noodzakelijk zijn. Dit dient u te bespreken met uw vloerleverancier. Ook dient u met uw keuze rekening te houden met de vloerverwarming.

2.15 Wandafwerking

De wanden in de woning die niet betegeld worden, worden behangklaar opgeleverd. Vloerplinten worden niet voorzien.

Zie hiervoor de afwerkstaat en de materiaalspecificatie.

2.16 Plafondafwerking

De betonplafonds - waarin afhankelijk van de plaatverdeling – v-naden zichtbaar blijven, worden afgewerkt met spackspuitwerk. Eventuele gipsplaatplafonds worden ook afgewerkt met spuitpleisterwerk. De witte onderkant van de dakplaten in ruimte 2.1 techniek/bergzolder wordt niet afgewerkt.

Zie hiervoor de afwerkstaat en de materiaalspecificatie.

2.17 Verwarming en warmwater

In uw woning wordt een Nibe F2050-10KW (og) warmtepomp toegepast. De warmtepomp is een lucht-water warmtepomp, wat inhoudt dat deze de verwarming of koeling afgeeft aan de woning middels de vloerverwarmingsbuizen en de warmte of koeling haalt uit de buitenlucht. Deze warmtepomp heeft een buitenunit. De buitenunit is geplaatst onder de carport en wordt voorzien van een omkasting gelijk aan de gevelbekleding.



Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen conform de eisen:

- woonkamer 20°C;
- keuken 20°C;
- entree 15°C;
- badkamer 22°C;
- slaapkamers 20°C.

FIT Construction behoudt zich het recht een andere installatie toe te passen in de woningen. De installatie die daarbij toegepast wordt dient van gelijkwaardige kwaliteit en verbruik te zijn of overige voorzieningen (zoals eventueel aanvullende zonnepanelen) moeten hierbij worden voorzien om aan de gestelde BENG-eisen te voldoen. De hoogte van het energielabel van de woning mag bij wijzigingen in de installatie niet lager uitvallen.

2.18 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de NEN 1010. De NEN 1010 is de Nederlandse Norm die betrekking heeft op elektrische installaties. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren. De uitzonderingen hierop zijn de leidingen in de externe meterkast en op zolder. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw). De elektra die standaard in de woning wordt aangebracht is te vinden op de verkoopteekeningen. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van kunststoftype dat normaal is voor inbouw en worden uitgevoerd in de kleur standaard wit. Deze wandcontactdozen worden in dubbele uitvoering horizontaal geplaatst. De uitzonderingen hierop zijn de wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke in de externe bergingen en de meterkast.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke zijn op de verkoopteekeningen aangegeven. Voor de plaats op de wanden worden de volgende hoogtematen aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer. Let op, de maten staan in millimeters.

- Hoogte wandcontactdozen algemeen ca. 300+
- Hoogte schakelaar algemeen ca. 1.050+
- Hoogte wandcontactdoos in combinatie met een schakelaar ca. 1.050+
- Hoogte wandcontactdozen woonkamer en slaapkamer(s) ca. 300+
- Hoogte leidingen ten behoeve van internet ca. 300+
- Hoogte wandcontactdozen opstelplaats keuken ca. 1.250+

De Jinko zonnepanelen worden op het dak van de woning geplaatst. Het systeem dat hierbij gekozen is, betreft een systeem waarbij de zonnepanelen in het vlak van de pannenaafwerking vallen.

2.19 CAI, data- en telefoonaansluiting

Uw woning wordt voorzien van de aansluitingen zoals op de verkoopteekeningen is aangegeven. Omdat zowel televisie, internet als telefoon tegenwoordig vaak gecombineerd in één aansluiting binnenkomt, is ervoor gekozen om in de basis een CAI-aansluiting in de meterkast te maken. Vanuit de meterkast worden twee loze leidingen aangebracht. Eén naar



de woonkamer en één naar de hoofslaapkamer. Deze eindigen beide in een loze inbouwdoos met blindplaat.

2.20 Rookmelders

In de woningen zullen rookmelders worden geplaatst volgens de voorschriften. Voor de plaats van de rookmelders verwijzen we u naar de verkooptekeningen.

2.21 Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervoor zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Ten behoeve van data wordt er een verbinding aangelegd tot in de woningmeterkast.

Om de verwarmingsinstallatie gedurende ca. twee weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen beproeven, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. Voor de levering van water, elektra, data, etc. dient de koper tijdig zelf een contract te sluiten met de betreffende (energie) leverancier.

De uiteindelijke inrichting van tuinen behorend bij de woning, dient door de koper zelf voorzien te worden met uitzondering van het mandelig terrein

HOOFDSTUK 3

Staat van afwerking

3.1 Woning

In dit stuk zal de afwerking van de vloer, het plafond en de wanden in de verschillende gedeelten van de woningen toegelicht worden.

Carport

- Vloer: Klinkerbestrating
- Plafond: Houten beplating
- Wand: Achterkant Ayous gevelplank

Hal/entree

- Vloer: Dekvloer
- Plafond: Spackspuitwerk
- Wand: Behangklaar

Woonkamer/keuken

- Vloer: Dekvloer
- Plafond: Spackspuitwerk
- Wand: Behangklaar

Slaapkamers

- Vloer: Dekvloer
- Plafond: Spackspuitwerk
- Wand: Behangklaar



Berging

- Vloer: Dekvloer
- Plafond: Spackspuitwerk
- Wanden: Behangklaar

Badkamer

- Vloer: Vloertegels
- Plafond: Spackspuitwerk
- Wanden: Wandtegels tot plafond (met uitzondering van hellend daken)

Toiletruimte

- Vloer: Vloertegels
- Plafond: Spackspuitwerk
- Wanden: Wandtegels tot ca. 1200mm +p, daarboven behangklaar

Techniek/bergzolder

- Vloer: houten plaatmateriaal
- Plafond: Binnenzijde dakplaat (wit)
- Wanden: Behangklaar



3.2 Kleur- en materiaalstaat

3.2.1 Exterieur

Gevels

| <u>Onderdeel</u> | <u>Materiaal</u> | <u>Kleur</u> |
|---|------------------------------|--------------|
| Gevelmateriaal | hout Ayous | Bruingrijs |
| Gevelmateriaal accenten, (naast kozijnen) | hout Ayous fijne profilering | Bruingrijs |
| Gevelplint | Cementgebonden plaat | Grijs |

Kozijnen, ramen & deuren

| <u>Onderdeel</u> | <u>Materiaal</u> | <u>Kleur</u> |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Kozijnen | Hardhout | Bruingrijs |
| Alle draaiende delen n.t.b. | Hardhout | Bruingrijs |
| Waterslagen | Aluminium | Bruingrijs |
| Raamdorpels begane grond | Kunststeen | Donker |
| Onderdorpels | N.t.b. | Betongrijs |
| Glas kozijnen | Glas | Transparant |
| Hang- en sluitwerk | Aluminium | Naturel |
| Vensterbanken | Kunststeen | Zwartgrijs |

Dakafwerking:

| <u>Onderdeel</u> | <u>Materiaal</u> | <u>Kleur</u> |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Dakpannen | Keramisch | Blauwgrijs |
| Dakramen | Aluminium | Antraciet |
| Dakgoot (boven de voordeur) | Zink | Grijs |
| Windveren / boeidelen | Multipaint | Bruingrijs |
| Zonnepanelen | In daksysteem | Zwart/blauw |

Mandelig terrein:

| <u>Onderdeel</u> | <u>Materiaal</u> | <u>Kleur</u> |
|------------------|------------------|--------------|
| Bestrating | betonklinkers | Grijs |
| Grindstrook | Gewassen Grind | Naturel |



Vloer

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Carport (buiten) | Betonklinkers | Grijs |
| Trap | Hout | Wit gegrond |
| Toilet | Vloertegels | Eigen keuze |
| Badkamer | Vloertegels | Eigen keuze |
| Badkamer afschottegels | Vloertegels | Eigen keuze |
| Overige ruimtes | Cementdekvloer/Gipsgebonden dekvloer | |

Wanden

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|----------------------------|--------------------------|-------------|
| Carport | Ayous (achterkant plank) | Bruingrijs |
| Toilet (tot 1200+) | Wandtegels | Eigen keuze |
| Toilet (1200+ tot plafond) | Spackspuitwerk | Wit |
| Badkamer | Wandtegels | Eigen keuze |
| Overige ruimtes | Behangklaar | |

Kozijnen, ramen & deuren

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|--------------------|-----------|-------------|
| Binnendeurkozijnen | hout | Wit gegrond |

Plafond

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|-----------------|---------------------|--------------|
| Carport | Plaatmateriaal | Wit afgelakt |
| Betonplafonds | Spackspuitwerk | Wit |
| hellende daken | Onderzijde dakplaat | Wit |
| Plafonds zolder | Onderzijde dakplaat | Wit |

Houten trappen

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|-----------|-----------|-------------|
| Bomen | Hout | Wit gegrond |
| Treden | Hout | Wit gegrond |
| Leuning | Hout | Wit gegrond |



HOOFDSTUK 4

Tot slot

4.1 Wijzigingen tijdens de bouw

U krijgt de gelegenheid om uw woning – binnen de mogelijkheden – naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien FIT Construction deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de algemene voorwaarden van Afbouwborg en het Bouwbesluit. Alle keuzes moeten voor de aangegeven sluitingsdata en/of start bouw bekend zijn bij FIT Construction. Na de sluitingsdata en start uitvoering is het mogelijk dat koperopties niet meer kunnen worden gekozen of tegen een gewijzigde prijs.

4.2 Opneming en oplevering

Circa zes weken voor de verwachte datum van oplevering ontvangt u een brief met een voorlopige datum van opneming en oplevering.

Opneming

De opneming is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer twee weken voor de sleuteluitgifte wordt u in de gelegenheid gesteld een rondgang door uw woning te maken en eventuele op- en aanmerkingen op een opnamelijst te noteren.

Aan de hand van deze opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn die voor de sleuteluitgifte verholpen kunnen worden. Vervolgens heeft FIT Construction dan de gelegenheid in de daarop volgende weken de ‘puntjes op de i’ te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze opneming. Wel raden wij dat dringend aan, omdat het bijdraagt aan het soepel verlopen van de sleuteluitgifte.

Oplevering

Bij de oplevering bent u samen met een vertegenwoordiger van FIT Construction aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de “Vereniging Eigen Huis”. Nadat u in de gelegenheid bent gesteld de woning op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd.

Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe – op een in overleg afgesproken tijdstip tijdens werkuren – toegang te verlenen tot de woning.

Met de oplevering van de woning tekent u ook een zogenaamde “melding van oplevering” van Afbouwborg, zodat zij ook weten wanneer de woning is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat. Van dit formulier ontvangt u een afschrift.



4.3 Sleuteluitgifte

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust de woning onder uw verantwoordelijkheid en is deze niet langer door FIT Construction verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de opstalverzekering voor uw nieuwe woning uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte in te laten gaan.

U dient de verzekeringsmaatschappij tijdig op de hoogte te stellen om eventuele problemen te voorkomen.

Wij vragen van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk uiterlijk op de ochtend voorafgaand aan de werkdag voor sleuteluitgifte een bericht van betaling aan. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen.

Is het geld niet tijdig op de rekening van FIT Construction bijgeschreven dan moeten wij de sleuteluitgifte helaas uitstellen.

4.4 Spoedmeldingen

Urgente gebreken die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen kunnen tijdens werkuren worden gemeld bij onze uitvoerder of - indien niet meer op de bouwplaats aanwezig – bij FIT Construction via info@fit-construction.nl onder vermelding van het projectnummer 202300011 of via ons algemene telefoonnummer [040 298 6956](tel:0402986956). Zij zullen u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

4.5 Onderhoudstermijn

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden door middel van het formulier 'verzoek tot herstel geconstateerde gebreken'. Mochten zich onverhoopt gebreken aan uw woning voordoen, dan kunt u deze met dit formulier doorgeven. Na de melding zullen we de gebreken, voor zover deze daarvoor in aanmerking komen, tijdens de onderhouds- of de Afbouwborg-garantieperiode verhelpen.

4.6 Schoonmaken

U treft uw hele woning bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten (binnenzijde) worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

4.7 Onderhoud aan uw woning

In het consumentendossier treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe woning. U vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen die u op uw wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen!



4.8 Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Deze wordt door FIT Construction aan u overhandigd na de oplevering van uw woning. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw huis is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een energielabel-A zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een energielabel-G. Een nieuwbouwwoning heeft een energielabel-A. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

