

# Kopersinformatie:

## Nieuwbouw rij-woningen binnen plan "Oranjewijk" fase 3 te Urk

### Inhoud:

<u>1 Technische omschrijving</u>	<u>1</u>
<u>2 Afwerkstaat</u>	<u>12</u>
<u>3 Algemene informatie</u>	<u>14</u>
<u>4 Prijslijst standaard meer- /minderwerk- opties</u>	<u>18</u>

### Realisatie en Verkoop:

Blok B: bouwnummer 1.6 t/m 1.9 aan de Emmastraat

Verkoop woningen:

HL Vastgoed  
Wijk 4-43  
8321 GE Urk  
tel.: 0527-690334/ 06-18354525  
e-mail: info@hlvastgoed.com

In opdracht van:

Royal living Bouw & ontwikkeling  
Foksdiep 9  
8321 MK Urk  
tel.: 0527-687550/ 06-22979139  
E-mail: info@royalliving.eu



**ROYAL LIVING**  
**BOUW & ONTWIKKELING**

Urk, 13 September 2019

# 1 Technische omschrijving

## 1.1 Voorschriften

- Vochtwering volgens NEN 2778
- Geluidswering volgens NEN 5077
- Riolering volgens NEN 3215
- Luchtverversing volgens NEN 1087
- Kanalen verbrandingslucht volgens NEN 1006
- Trappen volgens NEN 3509
- Hemelwaterafvoer volgens NEN 3215
- Aansluitvoorwaarden drinkwater
- Aansluitvoorwaarden elektrisch
- Aansluitvoorwaarden telecommunicatie en CAI

## 1.2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

- De begane grond bestaat uit:
  - hal = verkeersruimte
  - meterkast = installatieruimte
  - wc = toiletruimte
  - keuken = verblijfsruimte
  - woonkamer = verblijfsruimte
  - portaal = verkeersruimte (optie uitbreiding)
- De eerste verdieping bestaat uit:
  - overloop = verkeersruimte
  - slaapkamer 1 = verblijfsruimte
  - slaapkamer 2 = verblijfsruimte
  - slaapkamer 3 = verblijfsruimte
  - badkamer = badruimte
- De tweede verdieping bestaat uit:
  - zolder = onbenoemde ruimte  
(opstelplaats voor stooktoestel, mv en wasapparatuur)

## 1.3 Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Dit peil wordt door de gemeente Urk aangegeven. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Urk. Wijzigingen van de peilhoogte en/of verschuiving van de rooilijn ten opzichte van de situatie geeft geen aanleiding tot enige rechtsvorderingen.

## **1.4 Grondwerk**

De nodige grondwerken te verrichten voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met (voor zover mogelijk) grond die op het terrein aanwezig is.

## **1.5 Rioleringswerken**

De riolering wordt uitgevoerd in p.v.c.-buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Er wordt een flexibele riool huisaansluiting d.m.v. een polderstuk gemonteerd.

Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

In de Oranjewijk wordt geen apart regenwaterriool aangelegd. Het regenwater wordt via de voortuinen en voetpaden oppervlakkig afgevoerd naar de rijbanen. Hier zakt het water via de verharding in een lavapakket en wordt afgevoerd naar de singels. De hemelwaterafvoeren worden dus niet aangesloten op de riolering. De bewoner dient in het straatwerk een molgoot op te nemen voor een goede afwatering van het hemelwater naar de openbare straat/ rijbanen.

## **1.6 Bestratingen**

Niet van toepassing, voor rekening koper !

## **1.7 Terreininventaris**

Niet van toepassing

## **1.8 Funderingen**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingsstelsel toegepast,

- heipaalfundering

Te heien de betonpalen in aantal en afmeting volgens opgave constructeur.

De kruipruimte wordt geventileerd doormiddel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel.

## **1.9 Vloeren**

De begane grondvloer van de woning (uitwendige scheidingsconstructie,  $R_c$ - waarde is groter of gelijk aan 5,0 m<sup>2</sup> K/W) is als volgt samengesteld:

- prefab betonsysteemvloer met polystyreen- isolatie o.g.

De 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdiepingvloer (inwendige scheidingsconstructie):

- prefab betonsysteemvloer

De vloeren op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden afgewerkt met een afwerkvloer met een dikte van ca. 8 cm. De afwerkvloer op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt 5 cm dik. Voor de toegang van de kruipruimte wordt in de hal een sparing in de begane grondvloer gemaakt, deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

## **1.10 Metselwerken**

Voor de diverse onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels:  
Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat schoonmetselwerk in halfsteens of 'wild' verband.  
Definitieve kleur wordt nog bepaald.
- binnenspouwbladen:  
De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur.
- dragend binnenmetselwerk:  
De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur.
- lichte scheidingswanden:  
De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in ytong gasbeton of gibo gipsblokken.
- voegwerk:  
De gemetselde buitengevels worden voorzien van een cementvoeg in een n.t.b. bijpassende kleur (afhankelijk van steen kleur, zand/cement)
- geveldilataties:  
Dilatatiavoegen worden toegepast volgens opgave constructeur.

Voor de isolatie van de buitengevels wordt in de spouw een isolatiemateriaal toegepast. De gevelisolatie is van een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde wordt bereikt van minimaal  $R_c=4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ , conform EPC-berekeningen.

## **1.11 Daken**

De dakconstructie van de woning (uitwendige scheidingsconstructie  $R_c$ - waarde is groter of gelijk aan  $6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is als volgt samengesteld:

Prefab houten (scharnier)kap constructie

Materiaalsoort van:

- dakbeschot: geïsoleerde dakelementen, onderzijde onbehandeld
- dakbedekking: keramische dakpannen, kleur: antraciet/ zwart
- dakvlak achtergevel: PV-zonnepanelen aangebracht boven op dakpannen.  
Het aantal zonnepanelen volgt uit de EPC berekening per woning.  
Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten worden ontleend m.b.t. het aantal zonnepanelen.  
Het aantal zonnepanelen kan per woning verschillen.

De opbouw van het dak van de aanbouw (optie) bestaat uit:

- betonnen systeenvloer
- cement-afwerklaag op afschot
- isolatie  $R_c$ - groter of gelijk aan  $6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- 2- laagse bitumineuze dakbedekking
- aluminium daktrim

## **1.12 Ventilatievoorzieningen**

De woning is voorzien in een mechanisch ventilatiesysteem. De ventilatie unit wordt aangebracht op de zolder. Van hieruit wordt lucht in de keuken, het toilet en de badkamer afgezogen. Ten behoeve van de ventilatie zijn kunststof roosters/ rozetten aangebracht. De ventilatie wordt geregeld d.m.v. een draadloze standen schakelaar. Ten behoeve van de lucht toe- en afvoer wordt er onder alle binnendeuren van de woning een ruimte vrijgehouden van minimaal 20 mm.

Het exacte verloop van de leidingen t.b.v. de mechanische ventilatie zal door de installateur worden bepaald.

De ventilatie in de woonkamer, keuken en de slaapkamers wordt verkregen door roosters boven de beglazing.

De overige ruimten/ constructiedelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- de meterkast, d.m.v. roosters in de deur.
- de buitengevels d.m.v. open stootvoegen in het metselwerk (spouwventilatie)

## **1.13 Kozijnen en metaalwerken**

### *1.13.1 Materiaal- en/ of uitvoeringsomschrijving van:*

- buiten kozijnen: woning; hard hout (meranti)
- hefschuifpui (=optie) hard hout (meranti)
- buiten deuren: vlakke hard houten buitendeuren voorzien van glas venster (volgens tekening) en brievenbus met voorziening voor tochtwering.
- ramen: hard hout (meranti)
- binnenkozijnen: hout (v.z.v. grondverf wit)
- binnendeuren: Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen in een standaard witte kleur. De deurhoogte bedraagt 2315 mm.
- hang- en sluitwerk: de beweegbare delen in de houten kozijnen worden afgehangen aan inbraak- preventieve scharnieren;
- metaalwerken: - raveelijzers en lateien van thermisch verzinkt staal

### *1.13.2 Trappen en aftimmerwerk*

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een gesloten trap met onder- en boven- kwart (dubbelkwart) geplaatst naar de tweede verdieping wordt een 'open' trap met dubbelkwart geplaatst.

Materiaalomschrijving van:

- eerste verdiepingstrap: dichte vurenhouten trap, fabrieksmatig gegrond. Muurleuning hardhout, diam. Ø 38 mm.
- tweede verdiepingstrap: open vurenhouten trap, fabrieksmatig gegrond. Muurleuning hardhout, diam. Ø 38 mm.

- aftimmerwerk: Kleine aftimmerwerken welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking worden uitgevoerd.  
De binnenzijde van de buitenkozijnen worden afgetimmerd met MDF aftimmerlatten.

### *13.3 Goten en hemelwaterafvoeren*

In de Oranjewijk wordt geen apart regenwaterriool aangelegd. Het regenwater wordt via de voortuinen en voetpaden oppervlakkig afgevoerd naar de rijbanen. Hier zakt het water via de verharding in een lavapakket en wordt afgevoerd naar de singels. De hemelwaterafvoeren worden dus niet aangesloten op de riolering.

Materiaalomschrijving van:

- goten: mastgoot zink, kleur naturel
- hemelwaterafvoeren: zink, kleur naturel

## **1.14 Vloer-, wand- en plafondafwerking**

### *1.14.1 Beschrijving plafondafwerking*

De plafonds begane grond woning: wit structuur spuitpleister op beton plafonds

De plafonds eerste verdieping: wit structuur spuitpleister op beton plafonds

De plafonds tweede verdieping: onbehandelde dakplaten

Wandafwerking:

De wanden worden als volgt afgewerkt:

- alle binnenwanden, met uitzondering van de binnenwanden binnen de badkamer, worden behangklaar, d.w.z gereed om te behangen, maar er wordt geen behang aangebracht. Wandafwerking overeenkomstig Groep 3 behangklaar
- de binnenwanden van de badkamer en toilet worden voorzien van standaard wandtegelwerk tot 1,8 m +peil

Vloerafwerking:

- cementdekvloeren dik 8 cm op de begane grond, m.u.v. de meterkast.
- cementdekvloeren dik 8 cm op de eerste verdieping
- cementdekvloeren dik 5 cm op de tweede verdieping

### *1.14.2 Tegelwerk*

Vloertegels:

De badkamer en het toilet worden voorzien van standaard vloertegels

Wandtegels:

De badkamer en het toilet worden voorzien van standaard wandtegels tot 1,8 m+peil

Voor het tegelwerk en sanitair is een stelpost van € 3.500,= opgenomen.

### 1.14.3 Overig voorzieningen

T.p.v gemetselde borstwering onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijden vensterbanken toegepast.

Materiaal omschrijving:

- Werzalith vensterbank met verdikte voorzijde, o.g.  
Kozijn badkamer wordt voorzien van tegel vensterbank (als wandtegel)

T.p.v de gemetselde borstweringen onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde waterslagen toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Keramische verglaasde raamdorpelsteen, kleur n.t.b.

T.p.v. de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld wordt een gemetselde rollaag aangebracht. Ter plaatse van de woningtoegangsdeuren zal een kunststeen dorpel worden toegepast.

## **1.15 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**

De levering en plaatsing van de keukeninrichting en de wandtegels boven het aanrechtblad zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen en dus voor rekening koper.

Aanbrengen sparing in muur t.b.v. afzuigkap keukeninrichting, zijn voor rekening koper/leverancier keukeninrichting.

De aansluitpunten voor water en elektrisch t.p.v. het aanrecht worden op standaard plaatsen afgedopt aangebracht.

Let op ! de woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting.

## **1.16 Beglazing, schilderwerk en behangwerk**

Beglazing:

Isolerende 3-dubbele (triple) beglazing (U-waarde < 1.0 W/m<sup>2</sup>K) wordt toegepast in ramen en deuren van de gehele woning. De beglazing wordt afgekit met een geschikte beglazingskit.

Buiten schilderwerk:

De houten buitenkozijnen worden aan de buitenzijde voorzien van dekkend schilderwerk.

Binnen schilderwerk:

De trappen, binnendeuren, binnenkozijnen, binnenzijde buitenkozijnen, radiatoren, plinten etc. zijn fabrieksmatig voorbehandeld of zitten in de grondverf.

Het aflakken van het binnenschilderwerk wordt niet door de aannemer uitgevoerd en is voor rekening koper.

Behangwerk:

De wanden en muren van de woningen m.u.v. de binnenwanden van de badkamer en meterkast worden behangklaar, dus uitgevlakt, maar *zonder* behang opgeleverd.

Let op ! deze afwerking is niet saus klaar.

## **1.17 Waterinstallatie**

### *1.17.1 Waterleidingen*

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit-/ aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- toiletruimte
- toiletcombinatie
- fonteintje
- badruimte
- toiletcombinatie
- douchemengkraan
- badmengkraan (=optie)
- wastafelcombinatie
- aanrecht
- keukenmengkraan (afgedopt)
- vaatwasser (=optie)
- hal (voorgevel)
- buitenkraan (=optie)
- achtergevel
- buitenkraan achtergevel(=optie)
- zolder (2<sup>e</sup> verdieping)
- wasautomaat (voorzien van kraan)

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- badruimte
- douchemengkraan
- badmengkraan (=optie)
- wastafelcombinatie
- aanrecht
- keuken mengkraan (afgedopt)

## **1.18 Sanitair**

De woningen worden met standaard wit sanitair opgeleverd. Voor het sanitair i.c.m. het vloer- en wandtegелwerk is een standaard stelpost van € 3.500 opgenomen.



## **1.19 Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten apparatuur.

De schakelaars en wandcontactdozen op ca. 30 of 105 cm van de vloer.

De wandcontactdozen worden standaard op ca. 30 cm vanaf de vloer geplaatst.

In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrecht aangebracht op ca. 120 cm. boven de afgewerkte vloer.

Uitvoering wandcontactdozen/schakelaars inbouw.

De aansluitpunten per ruimte aanbrengen volgens de NEN 1010, zie afwerkstaat

Te rekenen op de aansluitingen van:

- schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen in aantallen volgens NEN 1010
- koelkast/ diepvries
- afzuigkap
- keukenmeubel
- vaatwasser (optie) op eigen groep
- elektrische oven/magnetron (optie) op eigen groep
- kookleiding (loos)
- heetwatertoestel keuken (optie)
- wasautomaat op eigen groep
- droogautomaat op eigen groep
- lucht-water warmtepomp (fabr. Viessmann)
- mv-unit op standenschakelaar (draadloos)
- 2 aansluitpunten buitenlamp (naast voor- en achterdeur)

De installatie dient tevens te worden voorzien van:

- inbouw schakelaars en wandcontactdozen
- minimaal 2 aardlekschakelaars
- smeltpatronen
- aardingsvoorzieningen

### *1.19.1 Communicatievoorzieningen*

De woningen zijn voorzien van standaard loze leidingen aangelegd voor telefoon en kabeltelevisie. Deze standaard installatieaanleg bestaat uit:

- woonkamer:
  - 1 onbedrade telefoonaansluiting
  - 1 onbedrade cai-aansluiting
- hoofdslaapkamer (slaapkamer 1)
  - 1 onbedrade telefoonaansluiting
  - 1 onbedrade cai-aansluiting

Voor levering van telecom of kabeldiensten dient u zich tijdig aan te melden bij de desbetreffende bedrijven. De kosten hiervoor zijn voor de koper.

### 1.19.2 Rookmelders

De woningen worden voorzien van rookmelders aangesloten op het lichtnet. De rookmelders worden doorgeschakeld (gelijktijdige signalering voor boven en beneden)

- hal begane grond (voor deur)
- keuken
- overloop (1<sup>e</sup> verdieping)
- zolder (2<sup>e</sup> verdieping)

### 1.19.3 PV-zonnepanelen

Het dakvlak van de achtergevel wordt voorzien van PV-zonnepanelen aangebracht boven op dakpannen. Het aantal zonnepanelen volgt uit de EPC berekening per woning. Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten worden ontleend m.b.t. het aantal zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen kan per woning verschillen.

## **1.20 Verwarmingsinstallatie**

Bij de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van NEN 5066 welke op dit werk van toepassing is en conform de garantienormen.

De woning wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp bestaande uit een binnen- en buiten- unit. De buiten-unit wordt op een nog nader te bepalen plaats (i.o.m. installateur) aan de achterzijde van de woning geplaatst. Dit kan zijn op het dakvlak van de woning, op de houten berging of binnen de achterstraat/tuin.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:  
vloerverwarming binnen gehele begane grond en 1e verdieping.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat in woonkamer. In de te verwarmen vertrekken wordt vloerverwarming aangebracht of fabrieksmatige afgelakte radiatoren gemonteerd. De verdeler van de vloerverwarming bevindt zich in de ruimte onder de trap in de woonkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimte:

hal en toilet	15°C (vloerverwarming)
woonkamer	20°C (vloerverwarming)
keuken	20°C (vloerverwarming)
overloop	15°C (vloerverwarming)
slaapkamers	20°C (vloerverwarming)
badkamer	22°C (vloerverwarming)
zolder (onbenoemde ruimte)	5°C (vorstvrij)

### **1.21 Schoonmaken en opleveren**

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Nadat de woning gereed is voor oplevering zal deze aan u worden overgedragen, mits door u aan alle financiële verplichtingen is voldaan.

Samen met u als opdrachtgever wordt de woning opgenomen en worden eventuele bemerkingen op een opleveringsstaat vermeld, welke door beide partijen ondertekend wordt.

Deze geconstateerde gebreken en onvolkomenheden zullen dan zo spoedig mogelijk opgelost worden.

Bij deze kleine onvolkomenheden moet u rekening houden met het feit dat uw woning is gebouwd uit “levende” materialen.

Dit betekent dat deze materialen nog kunnen gaan werken.

Bijvoorbeeld bij het stucwerk kunnen in de hoeken kleine haarscheurtjes ontstaan.

Dit is niets ernstigs: deze worden veroorzaakt door het uit het huis wegtrekkend vocht. Deze kleine dingen kunnen nooit voorkomen worden.

De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### **1.22 Wijzigingen tijdens de bouw**

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/ of in opdracht van de koper verstrekt, moet voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

### **1.23 Bouwen op erfrens**

Wanneer de aangrenzende woning tijdens de bouw wordt voorzien van een aanbouw binnen de achtergevel dan dient u er rekening mee te houden dat de buitengevel van de uitbouw van de aangrenzende woning voor de helft, te weten ca. 150 mm, op het perceel van uw woning komt te staan. Dit betreft de buitengevel haaks op de achtergevel en kan bij een tussenwoning aan weerszijden van de woning plaatsvinden. Hierdoor is er geen sprake van een verspringing binnen de woning scheidende wand bij de uitbreiding van beide woningen. De fundering en buitengevel van de uitbreiding op de erfrens is een zogenaamde mandelige muur. Als er sprake is van een toekomstige uitbreiding is de bestaande buitenmuur op de erfrens te gebruiken als binnenmuur. Een muur is mandeling wanneer de grens tussen twee percelen van verschillende eigenaren er in de lengterichting onderdoor loopt. De rechten en plichten bij een mandelige muur staan vermeld in Het burgerlijk wetboek artikel 5:62 BW.

### **1.24 Buitenberging**

Bij elke woning wordt een houten buiten berging gerealiseerd conform eisen bouwbesluit. Binnen de berging worden betonnen straattegels als vloerafwerking aangebracht. Het vloeroppervlak is ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m. Voor de buitenberging is een stelpost van € 1.750 opgenomen.

## 2 Afwerkstaat

	afwerking			elektrische installatie		VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES
	WAND	PLAFOND	VLOER	LICHT PUNT/ SCHAKELAAR	WCD (GEAARD)	
hal	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.8 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lichtpunt hal</li> <li>• 1 buitenlichtp.</li> <li>• 1 schakelaar tbv buiten-lichtpunt</li> <li>• 1 schakelaar tbv hal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 enkel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• meterkast</li> <li>• buitenlichtpunt</li> <li>• kruipluik</li> <li>• rookmelder</li> <li>• buitenkraan (optie)</li> <li>• vloerverwarming</li> </ul>
wc	wandtegels tot 1,8 m +peil i.c.m. behangklaar boven tegelwerk	structuur spuitpleister	cement ca.8 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lichtpunt met schakelaar</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• mechanische ventilatie</li> <li>• aansluitpunten sanitair</li> <li>• vloerverwarming</li> </ul>
woonkeuken	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.8 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 lichtpunten op 2 schakelaars, serieschakelaar</li> <li>• 3-standen schakelaar mechanische ventilatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 dubbel <u>tpv aanrecht:</u></li> <li>• 1 enkel tbv afzuigkap</li> <li>• 1 enkel tbv koelkast</li> <li>• 1 enkel tbv vaatwasser (optie)</li> <li>• 1 dubbel tbv oven/magnetron (optie)</li> <li>• 1 loze tbv heetwatertoestel</li> <li>• 1 loze tbv kookleiding</li> <li>• 2 dubbel boven aanrecht algemeen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mechanische ventilatie</li> <li>• aansluitpunt mengkraan (afgedopt)</li> <li>• rookmelder</li> <li>• vloerverwarming</li> </ul>
woonkamer	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.8 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 lichtpunten op 2 schakelaars, serieschakelaar</li> <li>• 1 schakelaar tbv buiten-lichtpunt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 dubbel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vloerverwarming <u>aansluitpunt:</u></li> <li>• telecom (loze leiding)</li> <li>• CAI (loze leiding)</li> <li>• Thermostaat</li> <li>• buitenlichtpunt</li> <li>• buitenkraan (optie)</li> </ul>
trapopgang (portaal = optie)	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.8 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 wissel-schak. tbv lichtpunt overloop</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• vuren houten 'gesloten' trap voorzien van onder- en boven- kwart</li> <li>• verdeler vloerverwarming onder trap</li> </ul>
overloop	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.5 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lichtpunt</li> <li>• 1 wissel-schakelaar tbv zolder</li> <li>• 1 wissel-schakelaar tbv overloop</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 enkel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rookmelder</li> </ul>
slaapkamer 1	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.5 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lichtpunt met schakelaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 dubbel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• radiator <u>aansluitpunt:</u></li> <li>• telecom (onbedraad)</li> <li>• CAI (onbedraad)</li> </ul>
slaapkamer 2	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.5 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lichtpunt met schakelaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 dubbel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• radiator</li> </ul>

slaapkamer 3	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.5 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lichtpunt met schakelaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 dubbel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• radiator</li> </ul>
badruimte	tegelklaar, geen afwerking binnenwanden	structuur spuitpleister	Geen cement dekvloer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plafondlichtp. op schakelaar</li> <li>• 1 spiegellichtp. op schakelaar</li> <li>• 3-standen schakelaar mv</li> </ul>	<u>aansluitpunt:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• radiator</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 centraal aardingspunt</li> <li>• mechanische ventilatie</li> <li>• mengkraan douche</li> <li>• mengkraan wastafel</li> <li>• scheertrafo (=optie)</li> <li>• aansluitingen t.b.v. sanitair</li> <li>• vloerverwarming</li> </ul>
trapopgang 2de verdieping	behangklaar tot zoldervloer					<ul style="list-style-type: none"> <li>• vuren houten 'open' trap voorzien van dubbelkart</li> </ul>
zolder	behangklaar	dakplaat in zicht, onbehandeld	cement ca.5 cm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lichtpunt met schakelaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 dubbel tbv algemeen (type C2, A2', E en F, 2 dubbel algem.)</li> <li>• 1 enkel tbv cv-installatie</li> <li>• 1 perilex tbv mech. vent.</li> <li>• 1 dubbel t.b.v. wasautomaat en droogautomaat</li> </ul>	<u>aansluitpunt:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lucht-water warmtepomp</li> <li>• MV-unit</li> <li>• aansluiting PV-zonnepanelen</li> </ul> (wasdroger excl. Sparing condensafvoer of dakdoorvoer)
Buitenberging	houten berging, oppervlak 5 m <sup>2</sup>	hout	betonnen straattegels			
bestratingen	geen (voor rekening koper !)					
Stelpost *	Voor onderstaande onderdelen is een stelpost opgenomen van € 3.500 * <ul style="list-style-type: none"> <li>- wandtegelwerk badkamer en toilet</li> <li>- vloertegelwerk badkamer en toilet</li> <li>- toilet</li> <li>- fonteintje toilet</li> <li>- wastafel badkamer</li> <li>- mengkraan wastafel</li> <li>- mengkraan douche</li> </ul> Voor de buitenberging is een stelpost opgenomen van € 1.750					

## **3 Algemene informatie**

### **3.1 Verzekering**

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van de oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

### **3.2 Aansluit- en legeskosten**

Voor rekening van de aannemer zijn de aanvragen en kosten van de aansluitingen van:

Elektrische aansluiting op het elektranet van Essent

Waterleiding op het net van de WMO

Voor de rekening van de aannemer zijn de legeskosten voor de bouwvergunning van de gemeente urk.

Niet voor rekening van de aannemer is de definitieve aansluiting van de telefoon op het telecomnetwerk en C.A.I.

### **3.3 Koop-/ aannemingsovereenkomst**

Met het tekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom, terwijl het bouwbedrijf zich verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond.

Nadat de koop-/ aannemingsovereenkomst door de koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie.

Het originele exemplaar wordt onder berusting van de notaris gesteld die dan de notariële akte van transport kan opmaken.

### **3.4 Koopsom vrij op naam**

De koop-/ aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgend kosten hierin zijn opgenomen.

- koopsom grond
- bouwkosten
- honoraria architect en overige adviseurs
- verkoopkosten en overdrachtskosten
- notariskosten voor de transportakte
- leges bouwvergunning
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water, en riolering
- B.T.W. (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften verrekend)

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop-/ aaneemsom begrepen  
deze kosten zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening
- notariskosten van de hypotheekakte
- renteverlies tijdens de bouw
- kosten voor het aanvragen van gemeentegarantie

### **3.5 Prijsstijgingen**

De met u in de koop-/ aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop-/ aannemingsovereenkomst staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.- tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### **3.6 Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris.

### **3.7 Wat en wanneer te betalen**

De koop-/ aannemingsovereenkomst wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw.

De termijnregeling is in de koop-/ aannemingsovereenkomst vermeld. Na notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota.

Deze moet u uiterlijk binnen 7 dagen na dagtekening voldoen.

#### Betalingsschema

de betaling geschiedt in termijnen als volgt:

- |                         |     |   |
|-------------------------|-----|---|
| 1 <sup>e</sup> termijn: |     | volledige koopsom bouwgrond bij opdracht middels zgn. abc-contract                          |
| 2 <sup>e</sup> termijn: | 10% | te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt;                       |
| 3 <sup>e</sup> termijn: | 20% | te declareren na het gereedkomen van de fundering;  |
| 4 <sup>e</sup> termijn: | 10% | te declareren na het gereedkomen van de ruwe eerste verdiepingsvloer;                       |
| 5 <sup>e</sup> termijn: | 10% | te declareren na het gereedkomen van de ruwe tweede verdiepingsvloer;                       |
| 6 <sup>e</sup> termijn: | 20% | te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning;                            |
| 7 <sup>e</sup> termijn: | 10% | te declareren na het gereedkomen van de dekvloeren van de woning;                           |
| 8 <sup>e</sup> termijn: | 10% | te declareren na het gereedkomen van stuc-, en spuitwerk;                                   |
| 9 <sup>e</sup> termijn: | 10% | te declareren bij de oplevering van de woning, te betalen vóór de oplevering van de woning. |

De termijnen te betalen binnen 7 dagen  
(eventueel meerwerk te betalen vóór oplevering)

### **3.8 Meer- en minderwerk**

Naast een keuze uit meer- en minderwerken kan bij de indeling en de afwerking van uw woning rekening worden gehouden met individuele wensen.

De begeleiding en coördinatie hiervan zal door het bouwbedrijf worden verzorgd. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen bij opdracht per vooruitbetaling rechtstreeks aan het bouwbedrijf te worden voldaan.

### **3.9 Wijzigingen tijdens de bouw**

De aannemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijvingen aan te brengen, indien hij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloedt.

### **3.10 Werkzaamheden direct na oplevering**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schade leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas één jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

### **3.11 Krimp**

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 er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij het plaatsen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen.

### **3.12 Beglazing**

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/ onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud dient u overschilderbare kit toe te passen.

Door het toepassen van 3-dubbele (triple) beglazing bestaat de kans dat bij bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld bepaalde weersomstandigheden, er condensvorming optreedt. Dit heeft geen nadelig invloed op de isolerende werking van de beglazing of het binnenklimaat.



### **3.13 Wijzigingen voorbehouden**

Deze verkoopbrochure is met zorg en zo nauwkeurig mogelijk samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de in deze brochure opgenomen tekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen. Eveneens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Daar waar in de omschrijving of op tekening fabrikaten of merken met name genoemd of vermeld worden, mogen eveneens andere fabrikaten of merken worden toegepast, welke tenminste van gelijke kwaliteit dienen te zijn. De maten op de tekeningen en genoemde in de beschrijvingen zijn 'circa'. de op de tekeningen aangegeven apparatuur zoals kooktoestel, wasautomaat, losse kasten, keukenblok en meubilair, dienen alleen ter oriëntering en zijn niet in de koopsom begrepen.

De perspectieftekeningen zijn artist-impressions; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt verwezen naar het inrichtingsplan van de gemeente.

### **3.14 Woningborg**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.'

Project nieuwbouw woningen binnen plan "Oranjewijk" fase 3 te Urk  
 Bouwnummer  
 Betreft keuzelijst meerwerk

<b>OMSCHRIJVING</b>	<b>€ incl. BTW</b>
<b><u>Keuken / Eethoek</u></b>	
Lichtpunt eethoek uitvoeren in wisselschakeling ( schakelaar bij hal en achterdeur )	€ 95,00
Extra groep t.b.v vaatwasser	€ 230,00
Vaatwasaansluiting, muurplaat + kraan ( bel. Terugslagklep ) en afvoer	€ 185,00
Extra groep t.b.v magnetron	€ 230,00
Extra groep t.b.v oven ( indien >3,5kW dan 2x 220V = € 60,-- meer )	€ 230,00
Extra groep t.b.v koken ( 2 x 220V ), loze leiding vervalt.	€ 310,00
Voorziening t.b.v wasemkap met motor	
- sparing door muur met aluminium dakkap	€ 250,00
Extra enkele WCD	€ 115,00
Extra dubbele WCD	€ 125,00
Geschakelde WCD ( t.b.v verlichting keuken )	€ 155,00
<b><u>Woonkamer</u></b>	
Enkele WCD ( gecombineerd bij schakelaars t.b.v lichtpunt )	€ 75,00
Extra dubbele WCD	€ 125,00
Houten schuifpui i.p.v. Raamkozijn achtergevel	€ 1.650,00
<b><u>Trapkast</u></b>	
Trapkast bestaande uit:	€ 1.600,00
- deurkozijn met kastslot	
- kalkzandsteen wand	
- lichtpunt in trapkast	
<b><u>Aanbouw gehele achtergevel (2500 mm)</u></b>	
Verlenging woning met 2500 mm op begane grondvloer	€ 21.000,00
- palen + fundatiebalk	
- begane grondvloer gelijk aan vloer woning, geïsoleerd	
- plat dakconstructie	
1e verdiepingsvloer loopt door als dakvloer, plafond vlak bovenkant voorzien van dakisolatie + dakbedekking	
- wanden kalkzandsteen, behangklaar afgewerkt	
- buitengevels zijdelings over de erfrens	
- achtergevel aanzicht hetzelfde als standaard	
<b><u>Inpandige entree in aanbouw (hal)</u></b>	
- 1500 x 1500 mm incl. aansluitingen (zie optie-tekening)	€ 1.950,00
<b><u>Dakterras</u></b>	
- dakterras tegels	€ 4.100,00
- hekwerk	
- buitendeurkozijn	
<b><u>Houten berging binnen achterstraat</u></b>	minderprijs - € 1.750,00
<b><u>Standaard sanitair en vloer- / wandtegelwerk</u></b>	minderprijs - € 3.500,00

Project nieuwbouw woningen binnen plan "Oranjewijk" fase 3 te Urk  
Bouwnummer  
Betreft keuzelijst meerwerk

<b>OMSCHRIJVING</b>	<b>€ incl. BTW</b>
<b><u>Hal / Meterkast</u></b>	
Indien meterkast meer dan 8 groepen in de woning - 3e aardlekschakelaar en hoofdschakelaar, uitvoering 1-fase	€ 310,00
Meterkast: dubbele WCD i.v.m eventuele ISDN of ROUTER	€ 125,00
Meterkast: TV – huisversterker met 6 uitgangen en enkele WCD met aarde	€ 310,00
<b><u>Badkamer verdieping</u></b>	
Dubbele WCD bij wastafel	€ 125,00
Aansluiting bad (riool + koud- en warm water)	€ 275,00
<b><u>Slaapkamer 1</u></b>	
Extra dubbele WCD	€ 125,00
Extra loze PTT	€ 115,00
Extra loze CAI	€ 115,00
<b><u>Slaapkamer 2</u></b>	
Extra dubbele WCD	€ 125,00
Extra loze PTT	€ 115,00
Extra loze CAI	€ 115,00
<b><u>Slaapkamer 3</u></b>	
Extra dubbele WCD	€ 125,00
Extra loze PTT	€ 115,00
Extra loze CAI	€ 115,00

Project nieuwbouw woningen binnen plan "Oranjewijk" fase 3 te Urk  
Bouwnummer  
Betreft keuzelijst meerwerk

<b>OMSCHRIJVING</b>	<b>€ incl. BTW</b>
<b><u>Zolder</u></b>	
Dakdoorvoer t.b.v wasdroger	€ 230,00
Extra loze leiding ( zolder )	€ 115,00
Extra dubbele WCD	€ 115,00
Extra loze PTT	€ 115,00
Extra loze CAI	€ 105,00
<b><u>Dakvenster</u></b>	
1 stuks dakvenster afm. 114 x 118 kunststof	€ 1.375,00
<b><u>Algemeen</u></b>	
Extra buitenlichtpunt buitengevel met schakelaar	€ 180,00
Enkel spatwaterdichte wandcontactdoos achtergevel	€ 165,00
Halogeendimmer i.p.v schakelaar	€ 115,00
Voeding met 1 controle schakelaar en loze leiding t.b.v tuinverlichting	€ 165,00
Grondkabel + 15m1 op rol bij achtergevel incl. voeding op aparte groep in MK	€ 375,00
Buitenkraan ( incl. gevelkom/stopkraan + aftap ) afstand tot meterkast max. 3m	€ 370,00
Buitenkraan ( incl. gevelkom/stopkraan + aftap ) afstand tot meterkast max. 6m	€ 430,00
Buitenkraan ( incl. gevelkom/stopkraan + aftap ) afstand tot meterkast max. 9m	€ 465,00
Buitenkraan per m1 leiding meer	€ 35,00
Buitenkraan meerprijs ``vorstvrije uitvoering``	€ 85,00