

Technische omschrijving

Park Zwanenberg te Oss

Fase 5, 22 woningen



Een huis
voor de
toekomst.

INHOUDSOPGAVE

A ALGEMEEN

1. Inleiding
2. Ruimtebenamingen
3. Woningborg

B TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

1. Peil van de woning
2. Grondwerk
3. Buitenriolering
4. Terreinverharding, terreininrichting en beplanting
5. Funderingen
6. Vloeren
7. Casco en wanden
8. Gevelafwerking en metselwerk
9. Daken
10. Isolatie/EPC
11. Buitenbergingen/garages
12. Kozijnen, ramen en deuren
13. Staalconstructie
14. Trappen en aftimmerwerk
15. Plafond-, wand- en vloerafwerking
16. Tegelwerk
17. Keukeninrichting
18. Schilderwerk
19. Binnenriolering
20. Dakgoten en hemelwaterafvoeren
21. Waterleidingsysteem
22. Gasinstallatie
23. Sanitair
24. Verwarmingsinstallatie
25. Ventilatievoorzieningen
26. Elektrische installatie
27. Zonnepanelen
28. Telecommunicatievoorzieningen
29. Schoonmaken en oplevering
30. Wijzigingen tijdens de bouw

C AFWERKSTAAT

D KLEURENSTAAT

E TEGELWERKLIJST EN SANITAIR

F ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

A. ALGEMEEN

1. Inleiding

Park Zwanenberg omvat onder andere de bouw van 127 woningen op de voormalige ziekenhuislocatie Bernhoven in Oss. Deze technische omschrijving ziet toe op 22 koopwoningen in de 5^e fase van Park Zwanenberg.

In deze technische omschrijving treft u de specificaties aan van de materialen, afwerking en uitrusting. Het is mogelijk om uw woning met behulp van een keuzelijst en diverse indelingsvarianten zoveel mogelijk naar uw eigen wensen aan te passen of in te richten.

De woningen zijn ontworpen door DAT Architecten uit Tilburg.

Alle woningen zijn op de situatietekening aangegeven met behulp van een bouwnummer.

2. Ruimtebenamingen

In het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken vastgelegd, zo wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de 'ingeburgerde' en gangbare aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u navolgend de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

Benaming hier gehanteerd	Benaming volgens bouwbesluit
Woonkamer, eetkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (vbr)
Hal, gang, overloop	Verkeersruimte (vkr)
Berging, trapkast, zolder	Bergruimte (br) / onbenoemde ruimte
Toilet of wc	Toiletruimte
Badkamer, douche	Badruimte
Meterkast	Meterruimte
Technische ruimte	Opstelplaats stook-/warmwatertoestel

3. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Van toepassing is de "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016".

Voorrang Woningborg-bepalingen:

Alle werkzaamheden zullen worden uitgevoerd volgens deze technische omschrijving en de afwerkstaat, alsmede volgens de eisen van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de geldende overheids- en gemeenteregels en -normen en de bepalingen en voorschriften van de nutsbedrijven. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving en de afwerkstaat is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, zoals vastgelegd in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Voor garantie, garantietermijnen etc. wordt verwezen naar de hiervoor geldende regelingen van Woningborg. Het boekwerk 'Woningborg garantie- en waarborgregeling' bevat deze regelingen en is bij de contractdocumentatie opgenomen. De inrichting van de tuin en/of erfafscheidingen vallen niet onder de Woningborg-garantie.

B. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Peil van de woning

Het peil –P–, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Oss.

2. Grondwerk

Onder grondwerk wordt verstaan de nodige grondwerken te verrichten voor de funderingen, leidingen en eventuele bestratingen.

Ter plaatse van de begane grondvloer van woningtype Klaver, Lupine, Jasmijn en Kamille komt een geventileerde kruipruimte die niet toegankelijk is. De kruipruimte wordt in overleg met de constructeur eventueel aangevuld.

Onder de bestratingen, zoals op tekening aangegeven, wordt een aanvulling van straatzand aangebracht.

De tuinen worden aangevuld met aan het bouwplan ontleende grond, die na bemesting geschikt is voor eenvoudige plantengroei. De bovenste 20cm van de tuin is ontdaan van bouwvuil en puinresten.

3. Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast wat betekent dat het hemelwater en vuilwater apart worden afgevoerd. Het hemelwater wordt bij alle woningen via een ondergronds systeem geloosd op de aanwezige infiltratievoorzieningen. Het vuilwater wordt rechtstreeks op het gemeentelijk rioleringsstelsel afgevoerd.

4. Terreinverharding, terreininrichting en beplanting

Terreininrichting openbaar gebied:

- De inrichting van het openbaar gebied wordt in samenwerking met de gemeente gerealiseerd en behoort niet tot de woning. Het binnenterrein met parkeerplaatsen is gezamenlijk eigendom van de bewoners van bouwnummers 107 tot en met 118. Dit wordt notarieel ondergebracht in een zogenaamde "mandeligheid" en behoort ook tot het openbaar gebied. De bewoners van bouwnummer 106 en 119 hebben een recht van overpad via de brandgang naar de toegang tot hun achtertuin.

Oprit en toegang tot de woning:

- De eventuele aanwezige privéparkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien van zogenaamde "halfverharding", waarvan de draagkracht voldoende is voor personenauto's en waartussen stevig gras kan groeien. TTE-systeem van S.P.M.Lintzen VOF of gelijkwaardig.
- Achter de woningen worden een aantal staptegels voorzien naar de buitenberging.

Tuinafscheidingen:

- De zij- en achterzijde van de tuin grenzend aan openbaar gebied of privéparkeerplaatsen, zoals aangegeven op de situatietekening, wordt afgesloten door een afscheiding bestaande uit stalen palen met een gaashekwerk (bv Heras) van ca. 1,80 meter hoog voorzien van Hedera klimplanten. Waar aangegeven (woningtype Klaver L, XL, Kamille (106) en Jasmijn (119)) wordt hierin een tuinpoort opgenomen, samengesteld uit een verzinkt stalen frame en bekleed met hardhouten delen.
- De voortuinen, waar aangegeven op de situatietekening, worden voorzien van een beukenhaag, de hoogte variërend en afhankelijk van de situatie.

5. Funderingen

De woningen worden "op staal" gefundeerd d.m.v. betonnen funderingsstroken en gemetselde opstanden. De funderingsstroken worden uitgevoerd in gewapend beton. Afmetingen, wapening en betonsamenstelling worden bepaald door de constructeur, aan de hand van sonderingonderzoeken, berekeningen en funderingsadviezen.

6. Vloeren

Begane grondvloer:

- De begane grondvloeren worden uitgevoerd in een zogenaamde prefab betonnen ribcassette vloer. Er worden geen kruipluiken gerealiseerd, de kruipruimte is ontoegankelijk.

Verdiepingsvloeren, dakvloeren:

- De verdiepingsvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen bekistingplaatvloer (breedplaatvloer).
- In de breedplaatvloeren worden de elektra- en rioleringsleidingen, alsmede de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

7. Casco en wanden

Casco:

- Woningscheidende wanden bestaan uit een ankerloze spouwmuur van kalkzandsteen lijmelementen, dikte conform opgave constructeur. Daar waar het technisch noodzakelijk is worden in de wanden dilatatievoegen aangebracht.
- De binnenspouwbladen worden eveneens opgetrokken in kalkzandsteen lijmelementen voorzien van de benodigde sparings en ankers ten behoeve van het metselwerk en de kozijnen.

Binnenwanden:

- De als zodanig op tekening aangegeven dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen, dikte conform opgave constructeur.
- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswand van gasbeton, dikte als op tekening aangegeven, met uitzondering van de binnenwanden op de tweede verdieping waar metal stud wordt toegepast.
- De wanden van de slaapkamers onderling, rondom leidingschachten en tussen toilet en verblijfsruimte worden uitgevoerd in gasbeton in verzwaaarde uitvoering.

8. Gevelafwerking en metselwerk

Gevelmetselwerk:

- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelsteen voor buitenmuren. Daar waar dat op de verkooptekeningen is aangegeven worden staande rollagen gemaakt of wordt het metselwerk in reliëf uitgevoerd.
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een machinale handvorm baksteen, merk en type: Zwanenbergmix 1/3 witte 2/3 rood-wit. De metselmortel in kleur wordt 8mm terugliggend gepointmasterd.
- In het gevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van spouwventilatie en/of afwatering.
- Ter plaatse van aansluitingen op platte daken wordt een waterkering opgenomen.
- De in het gevelmetselwerk op te nemen dilatatievoegen worden in overleg met de baksteen-leverancier en de constructeur bepaald.
- Voor de isolatie van de gevels wordt een isolatiemateriaal van minerale wol toegepast. Isolatiewaarden conform de EPC berekeningen.
- In de spouw komen RVS spouwankers.

Waterslagen:

- Onder raamkozijnen worden prefab betonnen raamdorpelementen aangebracht.

9. Daken

Hellende daken:

- Het hellende dak van de woningen wordt opgebouwd uit dakelementen die zijn samengesteld uit een binnenbeplating van spaanplaat, folie en houten sporen waartussen een minerale wol isolatie, folie, tengels en panlatten, volgens advies en berekening fabrikant / leverancier. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van het hellend dak wordt uitgevoerd conform de EPC berekening.
- Op de 2^e verdiepingvloer wordt t.b.v. de dakelementen dragende knieschotten toegepast. Deze zijn voorzien van een afschroefbaar luik. Deze knieschotten hebben een constructieve functie en mogen niet worden verwijderd.

10. Isolatie / EPC

De vloeren, gevels en daken van de woningen worden zodanig geïsoleerd dat de woningen, in combinatie met de gekozen installaties, conform de eisen van het geldende Bouwbesluit een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) hebben van 0,40 of kleiner. De EPC-eis heeft geen betrekking op de buitenberging.

11. Buitenbergingen

De buitenbergingen worden uitgevoerd met plat dak. De gevelbekleding bestaat uit verduurzaamde vurenhouten delen, "fijn bezaagd". onbehandeld. In de bergingen komt een vloer van betontegels en een fundering van kunststof blokken. Deze buitenbergingen zijn niet geïsoleerd.

12. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen en ramen:

- Alle buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout. De ramen van de woning zijn voorzien van tochtprofielen in de sponningen ter plaatse van draaiende of bewegende delen.
- De gehele woning, behoudens de buitenbergingen, wordt voorzien van isolerende HR++ beglazing conform de EPC berekeningen. De glasopeningen in de deuren van de houten buitenbergingen worden voorzien van veiligheidsglas. De buitenbeglazing van de woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. De norm NEN 3569 (veiligheidsglas) is hier niet van toepassing.
- Daar waar nodig wordt glas in een akoestisch isolerende uitvoering toegepast volgens opgave van de akoestisch adviseur.

Buitendeuren:

- De voordeur is een geïsoleerde deur, merk Kegro (of gelijkwaardig), type Kegapro met glasopeningen zoals op tekening aangegeven. Woningtype Klaver en Lupine: model 9153. Woningtype Jasmijn en Kamille: model 9813.
- De overige buitendeuren zijn van hardhout met glasopening en borstwering zoals op tekening aangegeven.
- De losstaande buitenberging heeft een hardhouten deur voorzien van Keurmerk hout. De glasopening is voorzien van enkel veiligheidsglas.
- Ter plaatse van de naar binnendraaiende voordeur mag het hoogteverschil, conform Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden ten opzichte van de onafgewerkte vloer, zodat 1,5 cm beschikbaar is voor diverse vloerafwerking. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van de keuze voor uw vloerafwerking.

Binnenkozijnen en –deuren:

- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht in kleur wit Ral 9010. De kozijnen op de 2^e verdiepingen hebben geen bovenlicht.
- Alle binnendeurkozijnen in de woningen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in kleur wit Ral 9010.
- De binnendeuren van de slaapkamers op de 1^e verdieping die rechtstreeks in verbinding staan met de woonkamer worden geluïdsisolerend uitgevoerd.
- De bovenlichten worden bezet met enkel floatglas, m.u.v. de kozijnen van de meterkast en de trapkast, hierin wordt een dicht paneel geplaatst in kleur wit Ral 9010.
- Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is.
- De vrije ruimte onder de overige binnendeuren bedraagt circa 2,8 cm ten opzichte van de onafgewerkte vloer, zodat 1,3 cm beschikbaar is voor vloerafwerking. De resterende ruimte is benodigd voor de juiste werking van het ventilatiesysteem.

Dakramen:

- Diversen woningen krijgen in het schuine dak één tuimel-dakvenster voorzien van HR++ beglazing. Afmeting en positie conform de verkooptekening.

Hang- en sluitwerk:

- Het hang- en sluitwerk van gevelelementen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbrekers, voldoet aan inbraakwerendheid klasse 2, zoals omschreven in NEN 5096.
- De buitendeuren van de woningen worden voorzien van aluminium veiligheidsbeslag. De voordeuren worden voorzien van een cilinderslot en afgemonteerd met een deurduwer op schild aan de buitenzijde en een deurkruk op schild aan de binnenzijde. De overige buitendeuren worden voorzien van een cilinderslot en afgemonteerd met deurkrukken op schild.
- De cilindersloten zijn per woning (inclusief buitenberging) gelijksluitend.
- De brievenbus is een aluminium briefplaat met tochtwering. Iedere woning wordt voorzien van een huisnummerbordje aangebracht conform de voorschriften van de gemeente Oss. Tevens bevindt zich nabij de voordeur een RVS beldrukker.
- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag, bestaande uit deurkrukken op schilden. Toilet- en badkamerdeur worden voorzien van vrij- en bezetgarnituur. De meterkastdeur wordt voorzien van kastslot, met deurknop op schild. De overige binnendeuren zijn voorzien van loopslot met deurkrukken op schild.

13. Staalconstructies

- Stalen kolommen, spanten en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur.
- Staalconstructies worden daar waar nodig brandwerend bekleed volgens de eisen van het Bouwbesluit.
- De staalconstructies worden verzinkt uitgevoerd indien zij zich bevinden in een vochtig milieu; in overige situaties worden zij gestraald en gegrond uitgevoerd.
- Voor zover staalconstructies aan binnenzijde in het zicht komen, worden deze gecoat in kleur wit Ral 9010.
- Stalen lateien en geveldraggers boven gevelopeningen worden fabrieksmatig gecoat of geschilderd in het werk in een Ral kleur volgens opgave architect.

14. Trappen en aftimmerwerk

Trappen van de begane grond naar de eerste verdieping worden uitgevoerd als een dichte houten trap. Naar de tweede verdieping worden open trappen toegepast.

Vurenhouten trappen

- De trappen worden uitgevoerd in vurenhout met MDF stootborden ingeval een dichte trap. Het trapgat wordt waar nodig afgezet met een vuren houten spijlenhek.
- Van de dichte trap worden de zichtzijden van de bomen en de spil dekkend wit geschilderd. De overige onderdelen van de dichte trap worden gegrond opgeleverd. Van de open trap worden de zichtzijden van de bomen, de spil en de traphekken dekkend wit geschilderd.
- De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een hardhouten leuning op aluminium leuningdragers. De leuningen worden transparant afgelakt.

Plinten:

Er worden standaard geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Overig:

Ter nadere beoordeling van de architect of aannemer worden waar nodig diverse kleine timmerwerken uitgevoerd.

15. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking:

- Alle horizontale plafonds worden voorzien van structuurspuitwerk met uitzondering van het plafond in de meterkast, trapkast en buitenbergingen. De zogenaamde V-naden in de betonnen plafonds worden standaard niet dichtgezet i.v.m. kans op krimpscheuren en garantie. Dit is wel mogelijk zonder garantie in de optiesfeer.
- De dakplaten zijn, voor zover in het zicht, aan de onderzijde fabrieksmatig wit afgewerkt; achter de knieschotten hebben de dakplaten een bruine onderzijde. Op tussennaden en langs aansluitnaden worden aftimmerstroken of kunststof strips aangebracht. Het geheel wordt niet nader afgewerkt.
- De plafonds in de buitenbergingen worden niet nader afgewerkt.

Wandafwerking:

- De niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt (niet sausklaar). De wanden in het toilet en de badkamer worden betegeld tot een hoogte als aangegeven in de afwerkstaat. Boven het tegelwerk wordt, voor zover van toepassing, spuitwerk aangebracht
- De wanden van de meterkast, trapkast, cv-ruimte en de buitenberging worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking:

Dekvloer

- Een cementgebonden dekvloer in de kwaliteit CW-20 wordt aangebracht in alle ruimten van de woning; de dikte van de dekvloer is 7 cm op de begane grond en 5 cm op de verdiepingen.
- Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

Vloertegelwerk

- In het toilet en de badkamer worden vloertegels aangebracht, naar keuze volgens monsters.

16. Tegelwerk

Wandtegels:

- De wanden in het toilet en de badkamer worden betegeld tot een hoogte als aangegeven in de afwerkstaat.
- Voor de aankoop van de wandtegels gelden de volgende verrekenprijs (aankoop tegel):
 - woningen type Klaver, Lupine: € 20,-/m² incl. BTW;
 - woningen type Jasmijn en Kamille: € 30,-/m² incl. BTW.

De verrekenprijs is inclusief snijverlies. Er is keuze uit verschillende wandtegels volgens de tegelprocedure van Muller Bouw.

- De vloer- en wandtegels zullen niet strokend worden verwerkt. Indien een muuropening in het tegelwerk valt, worden de dagkanten ter plaatse en de vensterbank mee betegeld.
- Alle vloeren met wandaansluitingen in tegelwerk alsmede de verticale inwendige hoeken van het douchegebied in de badkamer worden voorzien van een kitvoeg op kleur. Er worden bij uitwendige hoeken kunststof hoekprofielen toegepast.

Vloertegels:

- De vloeren van de toiletten en badkamer worden voorzien van keramische vloertegels (niet strokend of diagonaal aangebracht).
- Voor de aankoop van de vloertegels gelden de volgende verrekenningsprijzen (aankoop tegel):
 - woningen type Klaver, Lupine: € 30,-/m² incl. BTW;
 - woningen type Jasmijn en Kamille: € 40,-/m² incl. BTW.De verrekenningsprijs is inclusief snijverlies. Er is keuze uit verschillende vloertegels volgens de tegelprocedure van Muller Bouw.
- De voegen van de vloeren zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. De vloeren worden standaard ingewassen met voegmiddel, kleur grijs.

Kunststeen:

- In de deuropening van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels toegepast.
- Aan de binnenzijde bij steenachtige borstweringen, met uitzondering van die in betegelde wandvlakken, worden onder de houten buitenkozijnen natuursteencomposiet vensterbanken toegepast van voldoende breedte en gangbare lengtes.

17. Keukeninrichting

Er is geen stelpost opgenomen voor een keuken, deze wordt dus standaard niet geleverd. U kunt zelf uw keuze maken.

U wordt de mogelijkheid geboden om via de door ons aangewezen keukenleverancier een keuken te kopen. In dat geval kan de keuken vóór dan wel na de oplevering geleverd en geplaatst worden. U wordt hier nader over geïnformeerd in de documentatie van de digitale kopersmap.

Standaard worden de leidingen en aansluitpunten in de keuken geplaatst en afgedopt zoals bij installaties omschreven. Deze worden op een nader te verstrekken "nul-tekening" verder uitgewerkt. Mocht u de keuken niet via onze keukenshowroom kopen, zal de installatie op de standaardwijze (conform de verkooptekening en 'nul-tekening') worden afgedopt.

Alleen elektra punten van de keukens kunnen worden aangepast, mits voor een nader te bepalen sluitingsdatum correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van de aannemer) elektratekeningen worden overlegd. En op basis waarvan de aannemer (tegen een nader op te geven en goed te keuren meerprijs) het leidingwerk zal aanpassen aan de door u gewenste situatie. Deze keukens kunnen helaas niet voor oplevering geplaatst worden.

De keukensruimte wordt standaard niet voorzien van wandafwerkingen.

18. Schilderwerk

Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen inclusief draaiende delen wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Kleuren conform het kleurenschema. Aan de binnenzijde worden de buitenkozijnen, ramen en deuren in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde. Trappen en stootborden worden gegrond, niet geplamuurd uitgevoerd. Trapbomen (niet in trapkast), spil, traphekken en in het zicht blijvende leidingen (voor zover niet van kunststof) worden dekkend geschilderd in een witte kleur. De trappen worden aan de onderzijde in trapkasten niet nader afgewerkt.

In technische ruimten, buitenberging, trapkast en meterkast worden geen onderdelen geschilderd. Het binnenschilderwerk zal naar de eisen van een goed vakmanschap worden uitgevoerd, wat niet wegneemt dat het eindresultaat van de gebruikte acrylverf (met water verdund) in vergelijking met alkydverf minder kan zijn.

19. Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. De afvoer ten behoeve van de keuken (aanrecht) wordt afgedopt. Voor de wasmachine wordt een afvoerset met sifon en kunststof afvoerbuisk geplaatst. De afvoer van een eventuele wasdroger (condensdroger) kan (optioneel) aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine. Tevens wordt voorzien in een afvoer/overstortcombinatie voor de combi c.v.-ketel.

20. Dakgoten en hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. De goten van de schuine daken worden uitgevoerd in zink en de gootbekleding in aluminium, gecoat in kleur wit.

21. Waterleidingsysteem

Iedere woning wordt middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de aanneemsom inbegrepen.

De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Alle op tekening aangegeven (sanitaire) toestellen worden bedrijfsklaar aangesloten, voor de wasmachine wordt een aansluitpunt aangelegd.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de cv-ketel naar de volgende tappunten:

- opstelplaats aanrecht in de keuken (afgedopt voor de wand);
- de douche- en wastafelmengkranen in de badkamer.

De geïnstalleerde warmtapwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van twee tappunten in afzonderlijke ruimten. De door het Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waarop een thermostaatkraan is gemonteerd.

22. Gasinstallatie

Iedere woning wordt middels een individuele gasmeter in de meterkast aangesloten op het openbare net. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de aanneemsom inbegrepen.

De gasleiding wordt aangelegd vanaf de gasmeter in de meterkast naar de volgende aansluitpunten:

- cv-combiketel ten behoeve van warmwater en verwarming;
- kooktoestel in de keuken (afgedopt voor de wand).

23. Sanitair

Het te leveren sanitair, in witte uitvoering staat vermeld op de sanitairlijst en wordt aangesloten en afgemonteerd opgeleverd.

24. Verwarmingsinstallatie

- De woning wordt voorzien van een gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de richtlijnen van Woningborg en de voorschriften in de ISSO-publicatie 51. Hierbij is gerekend met een minimale toeslag voor het opwarmen zoals bedoeld in de ISSO-51, welke is gebaseerd op een werkingsbeperking of -onderbreking van 8 uur, een opwarmtijd (inclusief vertragingstijd) van 2 uur en een nachtverlaging zoals aangegeven in de ISSO-51.
- Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, worden de volgende temperaturen gegarandeerd:
 - woonkamer en keuken: 20° C
 - slaapkamers: 20° C
 - entree, trap, overloop: 15° C
 - badkamer: 22° C
 - zolder/bergruimte: 15° C

In de toiletruimte(n) wordt geen radiator voorzien.

De buitenberging is een onverwarmde ruimte.

- De gasgestookte combiketel is een gesloten modulerende hoog rendement combiketel, type volgens EPC-berekening. De ketel is voorzien van een volautomatische gasbrander, thermo-elektrische beveiligingsapparatuur en circulatiepomp.
- De plaats van de ketel is indicatief op tekening aangegeven. Nabij de ketel wordt het expansievat gemonteerd.
- Er worden fabrieksmatig afgewerkte paneelradiatoren aangebracht. De radiatoren zijn voorzien van een instelbare radiatorkraan en een ontluchtingskraantje. De plaats van de radiatoren is indicatief op de tekeningen aangegeven.
- De radiatoren worden gevoed via een 2-pijpssysteem, waarvan de kunststof vloerleidingen worden weggewerkt in de dekvloer. Metalen stijgleidingen en verdeelsets worden zoveel mogelijk uit het zicht gemonteerd.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een programmeerbare thermostaat in de woonkamer. Deze thermostaat is afgestemd op de toegepaste verwarmingsketel.
- Bij elke installatie wordt een duidelijk bedieningsvoorschrift, een vulslang, 2 sleutels voor ontluchtingskraantjes en 1 sleutel van vul- en aftapkraan verstrekt.
- Stookkosten welke nodig zijn om de woning zo droog mogelijk af te werken zijn voor rekening van de bouwondernemer.
- Afvoer verbrandingsgassen vindt plaats door middel van een gecombineerde dakdoorvoer voor rookgasafvoer en luchttoevoer.

25. Ventilatievoorzieningen

- De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Frisse lucht voor de luchttoevoer in verblijfsruimten komt hierbij binnen via de ventilatieroosters in de buitenkozijnen. Via de ruimte onder de binnendeuren verplaatst deze lucht zich naar de "natte" ruimten, waar zij, via plafondroosters, wordt afgezogen door de mechanische ventilatie-unit.
- De benodigde af te voeren luchthoeveelheid wordt bepaald aan de hand van CO₂-meting. Hierbij wordt de kwaliteit van de binnenlucht gemeten en wordt voorkomen dat lucht afgevoerd wordt terwijl dat omwille van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.
- De plaats van de ventilatie-unit is indicatief op tekening aangegeven.
- De mechanische ventilatie is regelbaar middels een drie-standenschakelaar in de woonkamer, nabij opstelplaats keuken.
- In de breedplaatvloeren worden de ventilatiekanalen opgenomen. Deze zijn vervaardigd uit sendzimir verzinkt staal.
- Aan de hand van de ventilatieberekening worden in de diverse ruimten witte kunststof afvoerventielen aangebracht. Deze worden door de installateur nauwkeurig afgesteld op de benodigde capaciteit.
- De luchtafvoer van de ventilatielucht vindt plaats via een aparte dakdoorvoer.
- De woning wordt voorzien van een apart kanaal (via de gevel naar buiten, bij enkele woningen via het dak) als aansluitpunt voor uw mogelijke afzuigkap mét motor (niet inbegrepen).

26. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt volgens het gemodificeerd centraaldozen systeem geïnstalleerd conform NEN 1010. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders dient conform de regelgeving uit de NEN 1010 te worden aangebracht. Dit is aangevuld met:

- Buitenlichtpunt voorgevel (inclusief armatuur) voor alle woningtypen;
- Buitenlichtpunt achtergevel (exclusief armatuur) voor alle woningtypen;
- Buitenlichtpunt op buitenbergingen (exclusief armatuur met schemerschakelaar);
- Ter verlichting van de brandgangen wordt op enkele bergingen een lichtpunt met armatuur op schemerschakelaar aangebracht.

De installatie wordt uitgevoerd met schakelmateriaal in de kleur wit (RAL 9010). De schakelaars en wandcontactdozen worden (behoudens in de buitenbergingen en technische ruimte) uitgevoerd als inbouw. De wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Rookmelders worden conform tekening geplaatst. Voor exacte plaats en de hoeveelheid wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars enz. per ruimte zoals aangegeven op de verkooptekening.

De schakelaars en wandcontactdozen worden aangebracht op de volgende hoogten boven de vloer:

- | | |
|---|---------|
| - Schakelaars | 1050 mm |
| - schakelaars in de toiletten indien boven plateau | 1300 mm |
| - bedieningsschakelaar MV-unit | n.t.b. |
| - schakelaars in de keuken boven aanrecht | 1200 mm |
| - schakelaars nabij trapopgangen | 1200 mm |
| - wandcontactdozen in de keuken boven aanrecht | 1200 mm |
| - wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers | 300 mm |
| - dozen telefoon en CAI | 300 mm |
| - wandcontactdozen in badkamer | 1050 mm |
| - wandcontactdozen in bijkeuken, berging of onbenoemde/ overige ruimten | 1050 mm |
| - thermostaat | 1500 mm |
| - wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars | 1050 mm |
| - aansluitpunt bij wastafel (t.b.v. lichtpunt) | 1800mm |
| - aansluitpunten buitenverlichting | 1900 mm |
- in de keuken worden aansluitingen aangebracht ten behoeve van de apparatuur van een standaard keukenuitrusting. Deze worden op een nader te verstrekken "nul-tekening" verder uitgewerkt.

27. Zonnepanelen

Op de daken worden zonnepanelen om elektriciteit op te wekken gemonteerd. Plaats en aantal zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en art-impresies en worden definitief bepaald conform de EPC-berekening. In de technische ruimte wordt de omvormer voor de PV-panels geplaatst.

28. Telecommunicatievoorzieningen

Standaard onbedrade aansluitpunten voor telefoon en Centraal Antenne Systeem (CAI) of data staan aangegeven op de verkooptekening. De aanvraag voor telefoon en CAI-sigitaal dient door de koper zelf te geschieden. Aansluitkosten zijn voor rekening van de koper.

29. Schoonmaken en oplevering

De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Minimaal drie weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

30. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst. Wijzigingen voorbehouden: voor wijzigingen en/of aanvullingen in de uitvoering en indeling wordt dan ook een voorbehoud gemaakt. Ook kleine wijzigingen in de materiaalkeuze kunnen zonder vooroverleg en verrekening worden uitgevoerd.

C. AFWERKSTAAT

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

<i>ruimtebenaming</i>	<i>Vloer</i>	<i>Wand</i>	<i>plafond</i>
Entree / Hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot circa 150 cm boven de vloer; daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Meterkast	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Trapkast	Dekvloer	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Overloop / hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk tot circa 210 cm boven de vloer en daarboven spuitwerk bij woningtypen Klaver en Lupine. Tegelwerk tot aan plafond bij woningtype Jasmijn en Kamille.	Spuitwerk
Slaapkamers 1 ^e verd	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Onbenoemde ruimtes, zolders 2 ^e verd	Dekvloer	Behangklaar	Dakplaten in het zicht, niet nader afgewerkt
Technische ruimte	Dekvloer	Niet nader afgewerkt	Dakplaten in het zicht, niet nader afgewerkt
Losstaande buitenberging	Niet nader afgewerkt	Houten regelwerk, gevelbekleding, niet nader afgewerkt	Dakconstructie in het zicht, niet nader afgewerkt

D. KLEURENSTAAT

<u>Onderdeel:</u>	<u>Materiaal:</u>	<u>Kleur:</u>
Gevelmetselwerk	machinale handvorm baksteen	zwanenbergmix 1/3 witte 2/3 rood-wit
Voegwerk	metselmortel	kleur 2771
Dak Merk, type	keramische vlakke pan Wienerberger Migeon Actua	Antraciet mat 703
Gevelkozijnen	hardhout, dekkend geschilderd	wit RAL 9010
Draaiende delen	hardhout, dekkend geschilderd	wit RAL 9010
Raamdorpels	prefab beton	natuurlijk grijs
Betonbanden	prefab beton	natuurlijk grijs
Zitelementen	prefab beton	natuurlijk grijs
Gootbetimmering, boeiboorden, overstekken	aluminium	wit gecoat
Hemelwaterafvoeren	PVC	wit
Dakbedekking plat dak	kunststof of bitumineus	
Daktrim	aluminium	RAL n.t.b.
Daktrim buitenbergingen	aluminium	natuurlijk grijs
Binnendeurkozijnen	staal met bovenpaneel/bovenlicht	wit RAL 9010
Binnendeuren	hout fabrieksmatig afgelakt	wit RAL 9010
Trappen	vurenhout, deels dekkend geschilderd	wit
Sanitair	keramisch / kunststof	wit

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de binnenzijde geschilderd in dezelfde kleur als aan de buitenzijde.

E. TEGELWERKLIJST EN SANITAIR

Tegelwerk

Wandtegels:

- De volgende wanden worden afgewerkt met wandtegels volgens monster, wit gevoegd:
 - De wanden in de badkamer woningtypes Klaver en Mimosa tot 2,10m.
 - De wanden in de badkamer van woningtype Jasmin en Kamille tot het plafond.
 - De wanden in het toilet tot 1,50m.
- Voor de aankoop van de wandtegels gelden de volgende stelposten:
 - Woningtype Klaver en Lupine: € 20,= per m2 inclusief BTW
 - Woningtype Jasmin en Kamille: € 30,= per m2 inclusief BTWDe verrekenprijs is inclusief snijverlies. Er is keuze uit verschillende wandtegels.
- De vloer- en wandtegels zullen niet strokend worden verwerkt. De wandtegels worden standaard ingewassen met een voegmiddel in de kleur wit. Indien een muuropening in het tegelwerk valt, worden de negen ter plaatse en de vensterbank mee betegeld.
- Alle vloeren met wandaansluitingen in tegelwerk alsmede de verticale inwendige hoeken van het douchegebied in de badkamer worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkitvoeg. Er worden bij uitwendige hoeken hoekprofielen toegepast.

Vloertegels:

- De als zodanig in de afwerkstaat aangegeven vloeren worden voorzien van keramische vloertegels volgens monster (niet strokend of diagonaal aangebracht).
- Voor de aankoop van de vloertegels gelden de volgende stelposten:
 - Woningtype Klaver en Lupine: € 30,= per m2 inclusief BTW
 - Woningtype Jasmin en Kamille: € 40,= per m2 inclusief BTWDe verrekenprijs is inclusief snijverlies. Er is keuze uit verschillende vloertegels.
- De voegen van de vloeren zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. De vloeren worden standaard ingewassen met voegmiddel, kleur grijs.

Sanitair

Tenzij hieronder anders is vermeld geldt voor alle sanitair (positie/aantallen zie verkooptekening):
Fabricaat Sphinx type 300 voor alle woningtypen.

TOILETRUIMTE

Closetcombinatie

- wandcloset, diepspoel, kleur wit, inbouwreservoir, frontbedieningen bedieningsplaat wit, closetzitting met deksel, kleur wit.

Fonteincombinatie

- fontein kleur wit;
- koudwater fonteinkraan, fabricaat Hansgrohe, type Focus;
- plugbekersifon, chroom, met vloerbuis.

BADKAMER

Closetcombinatie

- wandcloset, diepspoel, kleur wit, inbouwreservoir, frontbedieningen bedieningsplaat wit, closetzitting met deksel, kleur wit.

Wastafel

- wastafel, kleur wit;
- wastafelmengkraan met waste, fabricaat Hansgrohe, type Focus;
- plugbekersifon, chroom met muurbuis;
- spiegel afmeting 40x60cm, met verdekte bevestiging.

Douchecombinatie (Klaver en Lupine)

- verdiepte douchehoek, afm. 90 x 90 cm, met RVS doucheplug;
- douchemengkraan fabricaat Hansgrohe, type Focus;
- glijstangcombinatie, fabricaat Hansgrohe, type Croma 100 Multi.

Douchecombinatie (Jasmijn en Kamille)

- verdiepte douchehoek, afm. 90 x 90 cm, met RVS doucheplug;
- douche thermostaatkraan, fabricaat Hans Grohe, Type Ecostat 1001 SL;
- glijstangcombinatie, fabricaat Hans Grohe, type Croma 100 multi.

Badcombinatie (Jasmijn en Kamille)

- Villeroy & Boch Oberon afmeting 180x80;
- Badthermostaatkraan fabricaat Hans douche thermostaatkraan, fabricaat Hans Grohe, Type Ecostat 1001 SL;
- Badset met stang, fabricaat Hans Grohe type Croma 100 multi.

F. ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Over Park Zwanenberg en Muller Bouw: Park Zwanenberg is het samenwerkingsverband tussen gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM bv en Woningcorporatie BrabantWonen die hierin samen aan de herontwikkeling van de voormalige Bernhovenlocatie werken.

Park Zwanenberg en Muller Bouw werken nauw samen bij de ontwikkeling en realisatie van de 22 woningen in het nieuwbouwplan Park Zwanenberg te Oss.

Park Zwanenberg treedt op als ontwikkelaar en Muller Bouw treedt op als bouwer.

Duurzame en inspirerende leefomgevingen bedenken en ontwikkelen, dat is de passie van **AM**. Wij betrekken actief alle belangen en belanghebbenden in een open planproces om de soms verborgen kracht van locaties – zowel in de stedelijke omgeving als in het landelijk gebied – te benutten. Duurzaamheid is daarbij een integraal onderdeel van onze projecten. In samenwerking met onze zakelijke partners en consumenten ontstaan hierdoor bijzondere projecten en kwaliteitsrijke gebieden om in te wonen, werken, winkelen en recreëren. AM zorgt hiermee voor kwaliteit van ruimte én kwaliteit van leven.

AM is onderdeel van Koninklijke BAM Groep.

BrabantWonen is een open en klantgerichte organisatie met een lokale voortrekkersrol op het gebied van wonen-zorg-welzijn. BrabantWonen werkt hierbij gelijkwaardig samen met klanten en partners en is actief aanwezig in buurten en wijken. BrabantWonen neemt maatschappelijke verantwoordelijkheid en investeren naar vermogen, gebaseerd op een duurzaam verdienmodel.

Muller Bouw staat bekend als een degelijke bouwer. En daar is iedereen bij het bedrijf trots op. Zo geldt voor Muller Bouw het principe 'afpraak is afspraak', dit loopt als een rode draad binnen de gehele organisatie. Het is een belangrijk element voor het leveren van de gekende Muller-kwaliteit: degelijkheid in materiaal en mensen. Van het eerste initiatief tot en met de oplevering.

De koop

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en het een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Wij adviseren u dit gedeelte van de technische omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt en het traject met de kopersadviseur.

Bouwbesluitgegevens

Bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Om deze verkoopdocumentatie voor u, als mogelijk niet-bouwkundige, beter leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

hal	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
toilet	toiletruimte
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
buitenberging	bergruimte
overloop	verkeersruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
technische ruimte	onbenoemde ruimte
zolder	onbenoemde ruimte

Van toepassing zijnde voorschriften

Van toepassing zijn de garantie- en waarborgregeling van de Woningborg N.V., de bouwvoorschriften zoals die door de gemeente worden gehanteerd, de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en het Bouwbesluit voorzover dat ten tijde van het indienen van de aanvraag van de bouwvergunning van toepassing was.

Uw kopersbegeleider

Gedurende het gehele verkooptraject en bouwproces is de kopersbegeleider van Muller Bouw uw persoonlijke aanspreekpunt. Hij/zij zal u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld volgjewoning.nl, een kopersinformatie-avond en kijkmiddagen op de bouwplaats. Daarnaast zal de kopersbegeleider met u het gehele meer- en minderwerk behandelen om u zodoende in staat te stellen uw nieuwe woning zo goed mogelijk aan uw individuele woonwensen en smaak aan te passen. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor een individueel gesprek. Al uw wensen zijn bespreekbaar mits deze technisch te realiseren zijn en passen binnen de in Nederland vigerende regelgeving.

Volgjewoning.nl

Voor de communicatie met de kopers wordt gebruik gemaakt van de internet applicatie "volgjewoning.nl". Deze applicatie is erg gebruikersvriendelijk en het biedt u een persoonlijk bouw dossier waarin belangrijke stukken zoals offertes, opdrachtbevestigingen en nieuwsbrieven staan. U wordt automatisch geattendeerd op belangrijke deadlines en telkens wanneer er iets wijzigt in uw dossier dan ontvangt u een e-mail waarin dat wordt gemeld.

Als de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn getekend ontvangt u via Muller bouw per e-mail een uitnodiging met een inlogcode voor volgjewoning.nl. Hiervoor wordt het e-mailadres gebruikt dat in de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen. Dit e-mailadres wordt tevens gebruikt om offertes en opdrachtbevestigingen digitaal door u te laten ondertekenen.

De dossiers in volgjewoning.nl zijn voorzien van zogenaamde sluitingsdata. Dit zijn de uiterste data waarop bepaalde keuzes bekend moeten zijn om ze nog mee te kunnen nemen in de uitvoering.

Via de makelaar ontvangt u een "standaard optielijst" met diverse keuzemogelijkheden. De ingevulde en ondertekende standaard optielijst kunt u nog per post aan Muller bouw toesturen of digitaal via volgjewoning.nl. Daarna zal alle communicatie via volgjewoning.nl verlopen.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij meer- en minderwerk van belang zijn:

- Wijzigingen aan het uiterlijk van de woning zijn niet mogelijk, m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de "standaard optielijst".
- Indien u uw woning gekocht heeft na de start van de bouw, behoudt AM/Muller bouw zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de "standaard optielijst", afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de richtlijnen van Woningborg en aan de geldende voorschriften en normen.

Sanitair en tegelwerk

Voor een eventuele individuele inrichting van badkamer en toilet dient u een keuze te maken bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys in Waardenburg. Het is niet toegestaan dat u en/of derden, niet zijnde de bouwkundige aannemer en/of zijn onderaannemers, vóór de oplevering werkzaamheden aan of in uw woning uitvoeren. Muller Bouw heeft dan ook het recht, wanneer u niet tot opdracht van meerwerk kunt komen, de woning standaard op te leveren zoals in de verkoopbrochure is aangegeven. Van Wanrooij zal u benaderen voor een afspraak in de showroom om het standaard sanitair en tegelwerk te komen bekijken en eventueel te wijzigen.

Keuken

De woningen worden standaard niet voorzien van een keukenopstelling. In de keuken worden een aantal aansluitpunten aangebracht waarvan de plaats is bepaald op basis van een mogelijke keukenopstelling.

Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegelwarenhuys uit Waardenburg of bij Altis Keukens uit Oss. Indien u een keuken koopt bij één van deze twee keukenleveranciers dan kan de keukenopstelling voorafgaand aan de oplevering worden geplaatst, behoudens de inbouwapparatuur. De inbouwapparatuur zal in overleg na de oplevering worden geplaatst in verband met het risico van diefstal. Tevens worden de aansluitpunten in dat geval aangepast aan de door u uitgezochte keuken. De meerkosten hiervoor zullen separaat door Muller Bouw bij u in rekening worden gebracht. De aansluitpunten voor de mechanische ventilatie kunnen echter niet verplaatst worden en worden altijd op de standaard plaats aangebracht. Bij de genoemde keukenleveranciers kunt u ook de achterwandafwerking uitzoeken. Van Wanrooij en Altis zullen u benaderen voor een afspraak in de showroom.

De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst met Park Zwanenberg en een aannemingsovereenkomst met Muller Bouw. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl Park Zwanenberg zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en Muller Bouw tot de bouw van de woning. Nadat u de overeenkomst heeft getekend, stuurt de makelaar de overeenkomst naar AM bv en Muller Bouw door waarna wij de overeenkomst medeondertekenen. U ontvangt de overeenkomst vervolgens retour. De makelaar, Woningborg en de notaris ontvangen van ons een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan de door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van Park Zwanenberg of Muller Bouw zijn bindend.

Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum

waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld, dan zijn de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

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:**

- Grondkosten, inclusief de aan de grond gerelateerde voorbereidingskosten.
- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging.
- Kosten van de architect en overige adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanlegkosten van water, elektra en riolering.
- Gemeentelijke leges.
- Notariskosten voor de aankoop van uw woning.
- Makelaarscourtage.
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend).
- Kosten van het waarborgcertificaat Woningborg.

Niet in de 'vrij op naam'-prijs is opgenomen:

- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel.
- De afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek.
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie.
- Renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling').

De betaling

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als 'koop- en aanneemsom'. De betaling van de koop- en aanneemsom geschiedt in termijnen. U ontvangt na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen. Te weten:

1. De grondfactuur

Dit is een factuur voor de grondkosten (deze ontvangt u van AM bv), zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient u vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen.

2. De termijnfactuur

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermeld bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van Muller Bouw een termijnfactuur. Deze factuur dient u binnen twee weken na dagtekening aan Muller Bouw te betalen.

3. De rentefactuur

Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente'.

Grondkostenrente

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat wij u rente over de grondkosten in rekening brengen. Het percentage van deze grondkosten- rente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

Uitstelrente

Zolang de grond nog niet door het transport bij de notaris aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat op het moment dat u de koopovereenkomst en de aannemings-overeenkomst ondertekent, reeds met de bouw van uw woning is gestart en dat reeds één of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) te betalen. Indien u van dit recht gebruik maakt, hebben wij het recht u over de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen zogenaamde 'uitstelrente' in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koopovereenkomst en in de aannemings-overeenkomst vastgelegd.

Boeterente

Indien u de vervallen grondkosten of bouwtermijnen niet tijdig betaalt, hebben wij het recht u daarover boeterente in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

4. De meer- en/of minderwerkfactuur

Het meer- en/of minderwerk wordt gefactureerd conform de Woningborg bepalingen, zijnde 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer-/minderwerk. Op de factuur kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval mag de factuur verrekend worden met de laatste bouwtermijn. Het meer- en minderwerk moet in zijn geheel voldaan zijn vóór de oplevering van de woning.

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de woning wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen.
- Grondrente vanaf valutadatum 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.

De oplevering, service en garantie

Wij kunnen ons voorstellen dat u in de enerverende en hectische periode van financiering, aanschaf, bouw en in- richting van een nieuwbouwwoning graag zoveel mogelijk zekerheden inbouwt. Park Zwanenberg en Muller Bouw geven u die zekerheid, op meerdere fronten.

Oplevering

Uiteraard informeren wij 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

koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd. Ongeveer twee á drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees er attent op dat op die datum ook alle facturen voldaan zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan uw bank verstrekt. Bij de 'oplevering' bent u en een vertegenwoordiger van Muller Bouw aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis.

Ook garantie op heldere informatie

Het zal u inmiddels duidelijk zijn dat bij het kopen van een woning nogal wat komt kijken. Zo krijgt u in een korte tijd veel informatie en kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen wij graag helpen voorkomen. Daarom staan wij u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeren wij u over alle relevante zaken. Wij leveren daarom duidelijke en geordende informatie. Deze technische omschrijving is daar een voorbeeld van. Maar er is meer:

De kopersmap

Bij het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst ontvangt u bij de makelaar een digitale 'kopersmap'. Dit is een speciaal samengesteld document voor vrijwel alle documenten die u tijdens het bouwproces ontvangt.

De onderhoudsmap

Deze informatie ontvangt u na de oplevering van uw woning per e-mail. Hierin staat informatie die u nodig heeft om uw woning in goede staat te houden en informatie over de klachtenprocedure na oplevering. Mochten zich onverhoopt gebreken aan uw woning voordoen, dan kunt u deze per e-mail aan Muller Bouw doorgeven via klachten@mullerbouw.nl. Na melding zullen de gebreken – voor zover deze daarvoor in aanmerking komen – tijdens de onderhouds- of de Woningborg-garantie- periode worden verholpen.

Woningborg garantie: extra zekerheid

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat uw woning in perfecte staat en conform hetgeen met u is overeengekomen aan u wordt opgeleverd.

Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning "Woningborg Garantie- en waarborgregeling" van toepassing. Dat wil zeggen dat de woningen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door woningborg. Muller Bouw is als hoofdaannemer aangesloten bij Woningborg. Het woningborg-certificaat biedt u als koper twee zekerheden.

- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stellen wij ons garant voor de technische kwaliteit van uw woning. Alles over de Garantie- en waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in het Woningborg-boek 'Woningborg garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016' dat u van ons ontvangt in de kop aannemingsovereenkomst.
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract.
- In de Garantie- en waarborgregeling is een klachten- procedure opgenomen, in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning.
- Gaat de bouwondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwborg of insolventieverzekering is goedgekeurd door NHG.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kunt u nalezen in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling" die op de woning van toepassing is.

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

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 aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

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.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de ruwe begane grondvloer gereed is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ADV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden, zoals bijvoorbeeld regen of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Bankgarantie 5%-opschortingsrecht

Muller Bouw heeft een collectieve bankgarantie onder berusting gesteld van Wedemeijer en Dielissen notarissen in Heeswijk-Dinther. In deze bankgarantie is 5% van de aanneemsommen van de woningen uit het onderhavige project begrepen. Alle correspondentie inzake de bankgarantie dient u echter te richten aan de projectnotaris die is vermeld in uw koop- en aannemingsovereenkomst. U wordt verzocht de bankgarantie vrij te geven op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het "proces-verbaal van oplevering", door de aannemer zijn hersteld. De uiterlijke termijn van vrijgave is 3 maanden. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de projectnotaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de Algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering) te zorgen.

Oplevering

Minimaal 2 weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Tijdens de oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd "proces-verbaal van oplevering" dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen vervolgens binnen de door Woningborg vastgestelde termijn te worden hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van uw eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

Onderhoudsperiode

Binnen 15 werkbare werkdagen na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering worden de daarin vermelde tekortkomingen verholpen. Deze termijn kan worden overschreden indien de voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde materialen niet tijdig geleverd kunnen worden. Indien u gebreken constateert die u tijdens de oplevering onmogelijk had kunnen ontdekken, dient u deze meteen na ontdekking, doch uiterlijk binnen een periode van 6 maanden na oplevering schriftelijk te melden aan Muller Bouw.

In beginsel is Muller Bouw niet aansprakelijk voor gebreken die u na de oplevering constateert en niet zijn vermeld in het proces-verbaal van oplevering, behoudens hetgeen omschreven in de "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016".

Aan het einde van de onderhoudsperiode krijgt u bericht wanneer de gemelde gebreken beoordeeld worden, waarna deze, mits aanvaard, zo spoedig mogelijk worden hersteld. Indien zich gebreken voordoen die zo urgent zijn dat herstel aan het eind van de onderhoudsperiode niet aanvaardbaar is zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk verholpen worden. Na herstel van de gebreken heeft Muller Bouw aan haar verplichtingen voldaan en starten de termijnen van de Woningborg-garantie.

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 uittredende vocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt "opgesloten". Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na de oplevering uitgevoerd te worden.

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

Vloeren en vloerafwerking

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer alsmede van de zandcement/anhydriet afwerkvloer ontstaan scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- of natuursteenvloer.

Indien de woning is voorzien van vloerverwarming dan dient u hier bij de keuze van uw vloerafwerking rekening mee te houden. U dient met uw leverancier te overleggen of uw vloerafwerking geschikt is in combinatie met vloerverwarming. Muller Bouw is niet aansprakelijk voor het niet functioneren van de vloerverwarming ten gevolge van een ongeschikte vloerafwerking.

Voordeur dorpelhoogte

Volgens de voorschriften dient de dorpel van tenminste één toegangsdeur van de woning op maximaal 20 mm boven de afwerkvloer aangebracht te worden. De dorpels van de naar binnen draaiende deuren worden door ons op een hoogte van circa 35 mm boven de afwerkvloer aangebracht. Hierbij houden we rekening met een door de bewoners aan te brengen vloerafwerking van minimaal 15 mm.

De financiering

Bij de koop van een woning krijgt u niet alleen te maken met de woning zelf, maar ook met de financiering ervan. Net zoals in de woning tal van persoonlijke varianten mogelijk zijn, is dat bij de financiering ook het geval. U laat zich bij het aangaan van een hypotheek ongetwijfeld bijstaan door een adviseur; een makelaar, hypotheekadviseur of bank. Toch verstrekken wij u onderstaand alvast de volgende informatie.

Hypotheek

De keuze van een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is de voor u acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Als u daarvan de onderhoud- en energielasten, de verzekeringspremie en de onroerende zaakbelasting aftrekt, houdt u over wat uw hypotheek mag bedragen. Nu kunnen bij een gelijk hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Deze lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheek vorm en uw persoonlijke omstandigheden. Wij adviseren u er goed op te letten dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (onder andere renteverlies tijdens de bouw) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een depottkort wordt geconfronteerd. Laat u ook hierover door uw makelaar, hypotheekadviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren.

Een hypotheek is maatwerk

Een hypotheek is maatwerk. Deze is per slot van rekening afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Juist omdat in de toekomst allerlei omstandigheden kunnen wijzigen, is het belangrijk ook naar de flexibiliteit van verschillende hypotheeken te kijken.

Aandachtspunten zijn:

- De hoogte van uw huidige inkomen;
- Uw inkomensverwachting;
- Uw leeftijd;
- De mogelijkheid van vervroegde aflossing;
- De kosten daarvan;
- De overdraagbaarheid;
- De mogelijkheid om de hypotheek bij verhuizing mee te nemen.

Waarvan is de rente afhankelijk?

Een van de meest belangrijke factoren die de hoogte van de hypotheeklasten bepaalt, is de rente. De hoogte daarvan is afhankelijk van:

- Eventuele garantstellingen
(Nationale Hypotheekgarantie of borgstellingen)
- De relatie tussen het onderpand en de hoogte van de lening;
- De rentevaste periode (variabel, vast)
- De wijze van betaling (per maand, kwartaal of jaar;
vooraf of achteraf)
- De hypotheekvorm.

De fiscus en uw hypotheek

Vanaf 2013 gelden er nieuwe regels voor de fiscale aftrek van hypotheekrente bij leningen die op of na 1 januari 2013 worden gesloten. Uw hypotheekadviseur kan voor u de volledige berekening maken, zodat u goed zicht krijgt op uw netto maandlasten.

Geen misverstanden

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken, loopt u het risico iets over het hoofd te zien. Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks aantal van relevante zaken aan over (de bouw van) uw woning.

Wijzigingen en voorbehoud

- De digitale brochure en de verkooptekeningen zijn 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, behouden Park Zwanenberg en MullerBouw zich het recht voor, op of aan de opstellen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.
- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u, noch Park Zwanenberg en Muller Bouw, enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, alsmede van de nutsbedrijven.

Artist impressions

- De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en maquette visualisaties in op de website www.parkzwanenberg.nl en het online magazine geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunt u geen rechten ontlenen, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De juiste perceelsgrootte wordt te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.
- De in de tekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in centimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk enzovoort. 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 tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen waaronder de gemeente. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. De plantsoenen worden na oplevering ingericht en aangeplant. Aan eventuele wijzigingen in de inrichting kunt u geen rechten ontlenen.

Overig

- Het leidingenverloop in uw woning is op dit moment nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen e.d. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen.
- Waar merknamen worden vermeld, behoudt Muller Bouw zich het recht voor gelijkwaardige alternatieve toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening. Dit is niet van toepassing op het sanitair en tegelwerk.
- Muller Bouw is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van het gekochte. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Werkzaamheden door derden zijn vóór oplevering van uw woning niet toegestaan.
- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen of het plaatsen van een open haard, is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de Woningborggarantie.
- Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met een pakket meer- en minderwerkopties waarop u kunt aangeven wat u aan meer- of minderwerk wilt laten uitvoeren. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen wij helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg.

Onderhoud van uw woning

Ingebruikname

Voor de ingebruikname en het onderhoud is een aantal zaken van belang. Deze informatie kan u helpen problemen te voorkomen, zelf op te lossen of beter te omschrijven. Goed onderhoud en voorkomen van problemen beginnen bij het op de juiste wijze schoonmaken en betrekken van uw woning. Materialen en installaties hebben in het begin een speciale behandeling nodig om op de lange termijn goed te functioneren. Hieronder een paar tips.

Bouwvocht/bouwstof

Uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. Houdt er rekening mee dat droging altijd leidt tot krimp (en dus scheurvorming) van de toegepaste bouwmaterialen. Ook kan er soms enige verkleuring van het spuitwerk ontstaan. Het is aan te bevelen om de eerste periode na de oplevering overmatig te ventileren en, afhankelijk van het seizoen, gelijkmatig te stoken. Zet overdag en 's nachts de mechanische ventilatie in de hoogste stand en de verwarming op 18 à 20°C.

Wand- en vloerafwerking.

Het is af te raden om kort na de oplevering sierpleisters aan te brengen. Door droging en krimp van diverse bouwdelen, die meerdere jaren voortduurt, zullen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Deze zetten zich door in de sierpleisters. Als u zelf uw vloerafwerking aanbrengt of laat aanbrengen, moet uw leverancier of vloerenlegger daarvoor apart garantie afgeven.

Schoonmaken

Een aantal belangrijke punten bij schoonmaken.

- Alle onderdelen van uw woning zijn nog 'vers'. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/ of schuurmiddelen. Vooral het schilderwerk en de voegen van het tegelwerk zijn nog kwetsbaar.
- Omdat er nog een behoorlijke hoeveelheid bouwvocht aanwezig is, kunt u bij het schoonmaken maar beter niet te veel water gebruiken.
- Pas op met gedeeltelijk afplakken (bijvoorbeeld met krantenpapier) van ruiten om inkijk tegen te gaan tijdens de schoonmaakperiode direct na de oplevering. Daardoor kunnen er in de zomermaanden tussen het afgeplakte deel en de rest van de ruit temperatuurverschillen van circa 30°C of meer ontstaan, met als risico een thermische breuk in het glas.

Andere aandachtspunten

- Plaats kasten de eerste twee jaar niet strak tegen de muur. Dit in verband met vochtuittrekking en de kans op schimmelvorming.
- Als uw woning een Lage Temperatuur Verwarming (LTV systeem) met vloer- en/of wandverwarming heeft, moet u er rekening mee houden dat er gelijkmatig verwarmd wordt. Stel daarom slechts een beperkte temperatuurverlaging in voor de nacht en bij afwezigheid. Ook voor systemen met hogere watertemperaturen is het verstandig zo'n stookpatroon aan te houden. Als de massa van uw woning teveel afkoelt, duurt het langer voordat de woning weer op temperatuur is. Gelijkmatige verwarming is in ieder geval goed voor een lagere energienota.
- Beglazing moet frequent schoongemaakt worden om eventuele schade door uittredende stoffen uit de gevelsteen (etsing) te voorkomen.
- Door optredende temperatuurverschillen kunnen deuren kromtrekken. Hierbij mogen echter geen hinderlijke gevolgen optreden.
- Schilder- en kitwerk aan de binnenzijde van de gevel- kozijnen, badkamer, toilet en keuken hebben controle en onderhoud nodig. Eventueel condensvocht kan vanaf de binnenzijde van de beglazing via onthechte kitvoegen in het hout dringen. Daardoor kan het vochtpercentage in het kozijnhout te hoog worden.

Onderhoud

Ook uw nieuwe koopwoning heeft onderhoud nodig.

De ondernemer zal u in de meeste gevallen bij oplevering een handleiding voor de woning overhandigen, waarin een onderhoudsadvies is opgenomen. Vanwege mogelijke aanspraken op Woningborg Garantie- en waarborgregeling is in de regeling omschreven dat gebreken en schade door verkeerd onderhoud van de woning of het woongebouw buiten de garantie vallen. Wij benadrukken dat de onderhoudsadviezen die u heeft ontvangen, nauwkeurig opgevolgd moeten worden. Dit om eventuele discussie over de garantieverstrekking te voorkomen.

Het is mogelijk dat de garantie plichtige ondernemer u in het overhandigde onderhoudsadvies voorschrijft het noodzakelijke onderhoud door gespecialiseerde bedrijven uit te laten voeren. Ook kan hij voorschrijven dat u bij een klachtmelding de onderhoudsrapporten en nota's moet kunnen overleggen. Goed onderhoud van uw woning is dus van groot belang om aanspraak te kunnen blijven maken op de garantie."

Ontwikkeling:



AM BV regio Zuidwest
Ptolomaeuslaan 80 Utrecht
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
Telefoon 030 609 72 59
www.am.nl



BrabantWonen
5345 LP Oss
Telefoon 0412 66 49 11
www.brabantwonen.nl

Verkoop:



Van Der Krabben Makelaardij B.V.
Gasstraat 20A
5349 AA OSS
Telefoon 0412 632928
www.krabben.nl



ERA vb&t Makelaars Den Bosch
Leeghwaterlaan 20
5223 BA 's-Hertogenbosch
Telefoon 073 750 2868
nieuwbouw@eravbtmakelaars.nl

Realisatie:



Gotenweg 17
Postbus 660, 5340 AR OSS
Telefoon 0412 638855
www.mullerbouw.nl