

Dorpshoeve

HEKELINGEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING, KLEUR- & MATERIAALSTAAT

03-07-2026



Inhoud

1. Projectomschrijving.....	5
2. Administratieve bepalingen.....	5
2.1 Bbl en regelgeving.....	5
2.2 Woningborg.....	6
2.3 Krijtstreepmethode	6
3. Peil van het woongebouw, terreininrichting en afvalverwerking	6
3.1 Sloop- en grondwerk	6
3.2 Peil van het woongebouw.....	6
3.3 Parkeren	6
3.4 Bestratingen, meubilair en groenvoorzieningen	6
3.5 Afvalverwerking.....	7
4. Stallingsgarage	7
5. De constructie van het woongebouw	7
5.1 Funderingen.....	7
5.2 Souterrain.....	7
5.3 Dragende wanden en appartement scheidende wanden	7
5.4 Vloeren	7
5.5 Daken.....	8
5.6 Buitengevels	8
5.7 Betonnen elementen	9
5.8 Binnenspouwbladen	9
5.9 Kozijnen en timmerwerken.....	9
5.10 Glasbewassing.....	10
6. Toegang.....	10
6.1 Entree	10
6.2 Trappen	10
6.3 Terrassen en galerijen	10

Dorpshoeve te Hekelingen

7. Installaties algemene ruimten	11
7.1 Riolering	11
7.2 Hemelwaterafvoeren	11
7.3 Ventilatievoorzieningen.....	11
7.4 Elektrische installatie	11
7.5 Waterleidinginstallatie	11
7.7 Gasleidingen	12
7.8 Blustoestellen.....	12
8. Afwerking gemeenschappelijke gedeelten	12
8.1 Vloerafwerking	12
8.2 Wandafwerking	12
8.3 Plafondafwerking.....	12
8.4 Postkasten.....	12
8.5 Bewegwijzering en huisnummering.....	12
9. De privégedeelten.....	13
9.1 Vloerafwerking	13
9.2 Wandafwerking	13
9.3 Plafondafwerking.....	13
9.4 Tegelwerken	13
9.5 Buitenruimtes.....	14
9.6 Kozijnen en timmerwerken.....	14
9.7 Trappen en hekwerken	14
9.8 Keuken.....	14
9.9 Sanitair	15
9.10 Elektra- en wateraansluitpunten	16
9.11 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening.....	17
9.12 Ventilatievoorzieningen	17
10. Schoonmaken en oplevering.....	18

Dorpshoeve te Hekelingen

11. Enkele aandachtspunten	18
11.1 Voorbehoud.....	18
11.2 Maatvoering	18
11.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen.....	18
11.4 Meer- en minderwerk.....	19
11.5 Energieprestatie/ BENG	19
11.6 Verzekering	19
11.7 Van toepassing zijnde voorschriften.....	19
11.8 Garantie.....	20
11.9 Wat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u betekent.....	20
11.10 Informatie appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars / Servicekosten	20
11.11 De definitie van appartementsrechten	21
11.12 Werkzaamheden door derden na oplevering.....	21
11.13 Installaties.....	21
12. Wegwijzer bij de aankoop van een woning.....	22
12.1 “Vrij op Naam”.....	22
12.2 Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	22
12.3 Bouwproces.....	22
12.4 Financiering van uw appartement.....	22
12.5 Eigendomsoverdracht	22
12.6 Wanneer moet u gaan betalen.....	23
12.7 Hypotheek tijdens de bouw.....	23
12.8 Oplevering / sleuteloverhandiging.....	23
12.9 Garantie- / opleveringsregeling	24
 Kleur & materiaalstaat.....	 25

Dorpshoeve te Hekelingen

1. Projectomschrijving

AKM projectontwikkeling BV heeft het bouwplan “Dorpshoeve” ontwikkeld in Hekelingen binnen de gemeente Nissewaard. Het bouwplan is gelegen tussen de Dorpsstraat en Achterweg, waar momenteel nog een woonhuis en schuur staan. Na realisatie vormt het project een kleinschalig appartementencomplex met ondergelegen parkeerplaatsen.

De appartementen op de begane grond zijn volledig gelijkvloers en hebben de beschikking over een terras. De bovengelegen appartementen hebben de entree, woonkamer/keuken en terras op de eerste verdieping. De slaapkamer en badkamer bevinden zich op de tweede verdieping. Voor alle appartementen zijn op souterrain niveau de parkeerplaatsen en bergingen gesitueerd, welke vanaf de Achterweg bereikbaar zijn. In deze technische omschrijving staan de technische specificaties van het appartementencomplex en de privé-gedeelten, zoals onder andere de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de indeling en maatvoering van de woningen en algemene (verkeers-)ruimten verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen per bouwnummer, welke behoren bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

2. Administratieve bepalingen

2.1 Bbl en regelgeving

Het project wordt gerealiseerd conform de bepalingen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) zoals van toepassing op het tijdstip van de aanvraag Omgevingsvergunning (juli 2025). Verder zijn van toepassing de voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht gemeente Nissewaard, de bepalingen van nutsbedrijven en de garantiebepaling zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling (2024; bijlage A 1-1-2026) van Woningborg.

In het Bbl worden begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer, gang en dergelijke niet gehanteerd. De verschillende ruimten van het woongebouw, zoals ze op de tekening zijn aangegeven, worden volgens het Bbl als volgt aangeduid:

<u>Privé:</u>		<u>Gemeenschappelijk:</u>	
Hal/Entree/Gang	Verkeersruimte	Trappenhuis	Gem. verkeersruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte	Galerij	Gem. verkeersruimte
Keuken	Verblijfsruimte	Hydrofoorroimte	Technische ruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte	Flatkast/CVZ-kast	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte	Werkkast	Onbenoemde ruimte
Badkamer	Badruimte	Parkeerplaatsen	Stallingsgarage
Berging	Onbenoemde ruimte		
Meterkast	Technische ruimte		
Techniek	Technische ruimte		
Terras	Buitenruimte		

Dorpshoeve te Hekelingen

2.2 Woningborg

Het bouwplan valt onder de Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw (2024; bijlage A 1-1-2026) van Woningborg N.V. te Gouda. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2.3 Krijtstreepmethode

In het plan wordt bij diverse appartementen de krijtstreepmethode toegepast. Deze methode heeft tot doel om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen, zoals gesteld vanuit het Bbl met betrekking tot daglichttoetreding. Door de toepassing van de overstekken is de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding in verblijfsruimten (woonkamer/keuken) niet voldoende voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische en juridische correcte wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de betreffende ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent dit dat er in de betreffende ruimte een relatief donker gedeelte aanwezig kan zijn. De positie voor welk gebied de krijtstreepmethode is toegepast is indicatief weergegeven op de verkooptekening van de betreffende appartementen.

3. Peil van het woongebouw, terreininrichting en afvalverwerking

3.1 Sloop- en grondwerk

Alle bestaande opstallen, beplanting en bestrating zullen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden verwijderd. De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de bouwputten, rioleringen en de nieuwe terreininrichting.

3.2 Peil van het woongebouw

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. Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten op de tekeningen, dus ook de hoogtematen, in millimeters weergegeven.

3.3 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren wordt voor elk appartement één individueel toegewezen parkeerplaats gerealiseerd in het souterrain, welke vanaf de Achterweg bereikbaar is. Tevens worden vier openbare parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Dorpsstraat.

3.4 Bestratingen, meubilair en groenvoorzieningen

Het gemeenschappelijke terrein aan de Dorpsstraat wordt uitgevoerd volgens een nog nader uit te werken terreininrichtingsplan, waarvoor de in de impressies getoonde inrichting de basis zal vormen. De beplanting op het terrein zal bestaan uit jonge aanplant en wordt aangebracht in het plantseizoen. Hierdoor is het mogelijk dat bij oplevering nog niet alle groenvoorzieningen aanwezig en/of volgroeid zijn. De aansluiting van de individuele parkeerplaatsen naar de Achterweg wordt voorzien van een klinkerbestrating op zand.

Dorpshoeve te Hekelingen

3.5 Afvalverwerking

Ten behoeve van de inzameling van afval kan gebruik worden gemaakt van de bestaande ondergrondse vuilcontainers, welke tegenover het gebouw aan de Dorpsstraat/Schoollaan gesitueerd zijn.

4. Stallingsgarage

De individuele parkeerplaatsen in het souterrain vormen een niet afgesloten stallingsgarage. Dit houdt in, dat de parkeerplaatsen zijn toegewezen aan een vaste eigenaar en niet (zonder toestemming van de eigenaar) door derden kunnen worden gebruikt. Aangezien het een stallingsgarage met slechts 12 parkeerplaatsen betreft zijn de aanbevelingen uit de NEN 2443 (Parkeren en stallen van personenauto's) niet van toepassing.

Via de stallingsgarage zijn tevens de individuele bergingen, meterkastruimten en werkkast bereikbaar. De stallingsgarage is voor voetgangers en fietsers vanaf openbaar terrein bereikbaar via een aparte zelfsluitende entree deur aan de linker zijde van het gebouw (gezien vanaf de Achterweg).

5. De constructie van het woongebouw

5.1 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een funderingssysteem op in-de-grond-gevormde betonnen palen toegepast. Over het paalsysteem wordt een constructie aangebracht bestaande uit gewapende betonbalken. De uitvoering van het funderingssysteem en de dimensionering van de palen en funderingsbalken zijn conform het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

5.2 Souterrain

De vloer van het souterrain ter plaatse van de individuele bergingen, meterkastruimten en werkkast wordt uitgevoerd als in-het-werk-gestorte betonnen vloer. De draagconstructie in het souterrain bestaat uit betonnen wanden en kolommen, met plaatselijk stalen liggers. De draagconstructie wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

In de fundering worden de benodigde sparingen ten behoeve van het invoeren van nutsleidingen (water, elektra, telefonie en data) opgenomen.

5.3 Dragende wanden en appartement scheidende wanden

De dragende wanden en appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, conform het advies van de constructeur. De dikte van de wanden wordt bepaald aan de hand van het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente. Waar nodig zullen in de wanden de technisch noodzakelijke dilatatievoegen worden aangebracht. Plaatselijk zullen voor de opvang van vloer, dak- en gevelconstructies stalen kolommen en balken worden toegepast.

5.4 Vloeren

De vloer van de begane grond wordt deels uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen vloer en deels als massieve betonvloer. De massieve betonvloer bevindt zich boven de parkeerplaatsen, individuele bergingen, meterkastruimten en werkkast. Deze vloer wordt aan de onderzijde voorzien van geïsoleerde

Dorpshoeve te Hekelingen

houtwolcementplaten. Ter plaatse van de galerij en terrassen op de begane grond wordt een prefab betonnen vloer toegepast, waarop de betontegels met rubberen tegeldragers worden gelegd.

De verdiepingsvloeren en dakvloer worden als massieve betonvloeren met V-naden aan de onderzijde (plafonds van de appartementen) uitgevoerd.

In de vloeren worden de nodige leidingen en kanalen opgenomen en worden tevens voorzien van de nodige sparingen. Al het betonwerk wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

5.5 Daken

Ter plaatse van de entree wordt een ongeïsoleerde houten dakconstructie toegepast. De schuine daken van de appartementen bestaan uit geprefabriceerde geïsoleerde houten elementen. De geïsoleerde houten elementen zijn aan de onderzijde niet verder afgewerkt. Voor de woningen die een vide hebben, zullen voor de opvang van de dakconstructie stalen liggers toegepast worden.

Op de schuine daken worden keramische dakpannen aangebracht. Plaatselijk worden dakramen toegepast. De goten worden uitgevoerd als zinken mastgoten, welke aan de uiteinden van de dakkap worden bevestigd.

De massieve betonvloeren van de terrassen, galerijen en het platte dak worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie met een isolatiewaarde conform Bbl. De isolatie wordt op afschot aangebracht en worden waterdicht afgewerkt met bitumineuze of kunststof dakbedekking.

Dakdoorvoeren:

In de dakbedekking worden de benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties en rioolontluchting, alsmede de benodigde hemelwaterafvoeren en nood overstorten aangebracht.

5.6 Buitengevels

De buitengevels worden in de basis uitgevoerd in een gebakken metselsteen. Kleur en uitvoering van de metselsteen naar keuze van de architect. De impressietekeningen geven een benadering van de kleurstelling en metselwerk accenten.

Op aangeven van de steenleverancier zullen daar waar nodig dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden aangebracht. Deze dilataties worden niet afgewerkt en blijven derhalve zichtbaar. Waar nodig zullen in het gevelmetselwerk ook open stootvoegen ten behoeve van afwatering en/of ventilatie worden aangebracht.

De entree van het gebouw bestaat uit een niet geïsoleerde houtconstructie met gevelbeplating aan beide zijden. De exacte afmeting, kleur en het patroon van de gevelbeplating is ter keuze van de architect.

Voegwerk:

Het schoonmetselwerk van de gevels wordt 'gepointerd'. Dit houdt in, dat de mortel in één vloeiende handeling wordt uitgekrabd en doorgestreken. Er wordt niet apart gevoegd.

Isolatie:

Voor de isolatie van de gevels wordt isolatiemateriaal toegepast met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen conform Bbl.

Beplating:

Plaatselijk worden de gevels uitgevoerd met gevelbeplating conform de entree. De gevelbeplating wordt bevestigd met gevelschroeven op een houten stijl- en regelwerk met een waterkerende folie.

Dorpshoeve te Hekelingen

5.7 Betonnen elementen

De galerij van de begane grond wordt omkaderd door prefab betonnen elementen. Ook de buitentrap van de begane grond naar het souterrain wordt in prefab betonnen elementen uitgevoerd. Het beton wordt niet nader afgewerkt. Inherent aan de eigenschappen van beton kunnen er luchtbellen en kleurnuances aanwezig zijn in betonnen elementen.

5.8 Binnenspouwbladen

De binnenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van de wanden wordt bepaald aan de hand van het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

De borstweringen onder de schuine daken en het binnenspouwblad tussen bouwnummer 7 en de entree zijn uitgevoerd in zogenoemde Hout-Skelet-Bouw (HSB) wanden. In de HSB wanden wordt isolatiemateriaal opgenomen zodat voldaan wordt aan de geldende isolatiewaarde conform Bbl.

5.9 Kozijnen en timmerwerken

De kozijnen, ramen en deuren in de buitengevels worden uitgevoerd in hout. Kleur en uitvoering naar keuze van de architect. Ook de binnenkozijnen in de algemene ruimten en van de bergingen worden uitgevoerd in hout. De voordeurkozijnen worden uitgevoerd in hout met een kunststeen onderdorpel.

Onder de gevelkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht met uitzondering van de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld of de terrassen. De houten kozijnen en de draaiende delen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag en worden in het werk afgelakt.

Boven de gevelkozijnen komen, waar nodig, stalen lateien of geveldragers in het gevelmetselwerk. Deze zijn thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat.

Draaiende delen:

De individuele voordeuren van bouwnummers D01, D02, D07, D08, D09, D10 en D11 worden vanwege de brandveiligheid voorzien van een vrijloopdeurdranger.

De ramen worden uitgevoerd middels een draai- en/of kiepsysteem conform de tekeningen en voorzien van dubbele beglazing en het benodigde hang- en sluitwerk, één en ander conform warmte-isolerende en geluidwerende eisen. De te openen ramen in de voorgevel van bouwnummers D01 en D02 worden uitgevoerd met een gekoppelde dranger.

Hang- en sluitwerk:

De deuren en ramen worden voorzien van alle hang- en sluitwerk, dat benodigd is voor het goed functioneren hiervan. De buitenkozijnen, die bereikbaar zijn voor inbraak (vanaf maaiveld of galerijen), worden voorzien van hang- en sluitwerk in weerstandsklasse II en cilinders met SKG** norm. De bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tocht werende profielen.

De algemene meterkasten (CVZ), kasten voor algemene NUTS voorzieningen en de hal in het souterrain beschikken over een eigen cilinderslot, waarvan de sleutels zullen worden overhandigd aan de Vereniging van Eigenaars en/of nutsbedrijven. Alle overige deuren in de algemene ruimten worden voorzien van een loopslot.

Beglazing:

In alle openingen van de gevelkozijnen wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast. In verband met het aanwezige gebalanceerd ventilatiesysteem worden er geen ventilatievoorzieningen aangebracht in de gevel kozijnen van de appartementen. Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, door de

Dorpshoeve te Hekelingen

hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van seizoenswisselingen, condensatie (het zogenaamde beslaan) optreden.

Meterkasten

De individuele meterkasten in het souterrain worden als houten kasten uitgevoerd.

Aftimmerwerk:

De benodigde materialen ten behoeve van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten worden aangebracht. De aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag.

5.10 Glasbewassing

De kozijnen met vast glas zijn bewasbaar vanaf het terras en/of de galerij. De overige kozijnen van de appartementen zijn voorzien van naar binnen draaiende ramen, zodat deze bewasbaar zijn vanuit de appartementen. De glasbewassing is de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaars.

6. Toegang

6.1 Entree

De hoofdtoegang van het gebouw bevindt zich in een aangepaste aanbouw waarin bij de entree een dubbele deur wordt gesuggereerd. Beide deuren worden vastgezet. Eén deur, waarin de brievenbussen zijn gepositioneerd, in gesloten vorm en één deur, welke de hoofdentree vormt, in een vaste open positie.

6.2 Trappen

Voor de toegang van de galerij op de begane grond bevindt zich een trap in de hoofdentree. De trap wordt uitgevoerd in geprefabriceerd beton en voorzien van antislip profiel. Voor mindervaliden is er naast de entree een plateaulift beschikbaar. De toegang naar de galerij van de verdieping wordt gerealiseerd middels een stalen trap voorzien van houten treden en bordesplanken.

De buitentrap van de begane grond naar het souterrain wordt in geprefabriceerde betonnen elementen uitgevoerd.

Langs de trappen worden, waar nodig, leuningen of metalen hekwerken met balusters en regels geplaatst.

6.3 Terrassen en galerijen

De afwerking van de terrassen en galerijen bestaat uit betontegels (afmeting 30x30cm). Op de verdieping volgen deze betontegels het afschot van het dak, wat betekent dat deze licht schuin aflopen. Aangezien er leidingen in de vloer lopen en het dak waterdicht moet zijn, mag er niet in het dak en in de dakbedekking geboord of geschroefd worden. Daarnaast is het gezien de maximale opgelegde belasting niet toegestaan zware elementen te plaatsen op de terrassen en galerijen.

Op de verdieping zijn de terrassen en de galerij voorzien van een borstwering welke aan de binnenzijde is afgewerkt met beplating. De exacte afmeting, kleur en het patroon van de gevelbeplating is ter keuze van de architect.

7. Installaties algemene ruimten

7.1 Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en regenwater. De riolering wordt uitgevoerd middels pvc-buizen en voorzien van stankafsluiters, ontstoppingsmogelijkheden en een ontspanningsleiding. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt aan de Vereniging van Eigenaars.

7.2 Hemelwaterafvoeren

Langs de parkeerplaatsen in het souterrain worden lijngoten geplaatst voor de opvang van regenwater, dat vanaf de Achterweg het souterrain in loopt.

De afvoer van het hemelwater op het platte dak wordt voorzien door inwendige hemelwaterafvoeren van pvc-buizen. Langs de gevels worden voor de afwatering van het schuine dak, de terrassen en galerijen, zinken goten en hemelwaterafvoeren toegepast. Deze waterafvoeren worden aangesloten op het (gescheiden) rioolstelsel van de gemeente conform de voorschriften van de gemeente. In de dakranden worden de nodige nood overstort voorzieningen opgenomen.

7.3 Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van de inpandige algemene ruimten zoals de nutsruimten, alsmede voor de bergingsclusters, zal op natuurlijke wijze plaatsvinden middels toevoeropeningen onder of boven de deuren.

7.4 Elektrische installatie

De afsluitbare algemene meterkasten zijn gelegen in het souterrain. De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen zijn aangesloten op een apart leidingnetwerk, komend vanuit de centrale voorzieningen kast (CVZ) en worden aangesloten op een eigen bemetering. Het energieverbruik (na oplevering), het onderhoud en keuring van de gemeenschappelijke installaties, zoals van de plateaulift, binnen- en buitenverlichting, noodverlichtingsarmaturen in de algemene ruimten, zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

De gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten worden voorzien van de benodigde armaturen al dan niet voorzien van bewegingsmelders ten behoeve van de verlichtingsschakeling. Daar waar vereist worden de nodige noodverlichtingsarmaturen en vluchtrouteaanduidingen aangebracht.

De gehele elektrische installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bbl en de geldende voorschriften uit de NEN 1010.

7.5 Waterleidinginstallatie

In het souterrain wordt een gemeenschappelijke watermeterkast in de werkkast opgenomen, waarin de individuele watermeters worden geplaatst.

De watermeters worden ingericht volgens de eisen van het waterbedrijf en voorzien van een hydrofoorinstallatie (waterdrukverhoger) en een afvoerput. In de werkkast worden tevens aansluitingen gemaakt op de koud waterleiding ten behoeve van de algemene ruimte, deze komt op naam van de Vereniging van Eigenaars. Tevens wordt hier een uitstortgootsteen geplaatst met kraan en draaibare S-uitloop.

Dorpshoeve te Hekelingen

7.7 Gasleidingen

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

7.8 Blustoestellen

Conform de geldende regelgeving worden er draagbare blustoestellen aangebracht in de daarvoor aangewezen ruimten. De periodieke onderhouds- en keuringskosten komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

8. Afwerking gemeenschappelijke gedeelten

8.1 Vloerafwerking

De vloeren van de bergingen, algemene gangen en technische ruimtes in het souterrain worden voorzien van een monolitisch afgewerkte betonvloer. De parkeerplaatsen worden voorzien van een klinkerbestrating op zand. De overgang tussen de betonvloer en de bestrating wordt gevormd door een betonnen opstand.

De vloerafwerking in de hoofdentree en van de galerijen en terrassen bestaat uit betontegels (afmeting 30x30cm).

8.2 Wandafwerking

De buitenwanden tussen de bergingen en de stallingsgarage worden uitgevoerd in een gebakken metselsteen. Kleur en uitvoering van de metselsteen naar keuze van de architect.

De binnenwanden in het souterrain bestaan uit kalkzandsteen vellingblokken. De vellingblokken en betonnen wanden in het souterrain blijven onafgewerkt.

De wanden van de hoofdentree bestaan uit gevelbeplating. De exacte afmeting, kleur en het patroon van de gevelbeplating is ter keuze van de architect.

8.3 Plafondafwerking

Het plafond van het souterrain, waarboven zich de woningen bevinden, worden afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten, welke niet verder worden afgewerkt.

Het plafond van de hoofdentree bestaat uit een houten balklaag met beplating. Deze wordt dekkend gelakt in een door de architect te bepalen kleur.

8.4 Postkasten

In de buitengevel van de hoofdentree worden de postkasten aangebracht. Deze zijn voorzien van een brievenklep en middels een afsluitbaar deurtje vanaf de buitenzijde te openen.

8.5 Bewegwijzering en huisnummering

Alle appartementen en bijbehorende bergingen krijgen buiten de (entree)deur een standaard metalen plaatje met hierop het huisnummer met eventuele volletter. Er wordt geen verdere bewegwijzering aangebracht.

9. De privégedeelten

9.1 Vloerafwerking

De vloeren in de appartementen zullen, op de begane grond en eerste verdieping, worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Deze dekvloer bestaat uit een isolatieplaat met een dikte van circa 20mm en een dekvloer van circa 70mm. Op de vloer van de tweede verdieping wordt een dekvloer van circa 70mm zonder isolatie aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek is geen isolatie aanwezig i.v.m. afschot en lijngoot.

Vanwege het toegepaste vloerverwarming systeem mag de later aan te brengen vloerafwerking een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c=0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$. Door temperatuurverschillen in de dekvloer kan scheurvorming optreden. Afhankelijk van de gekozen vloerafwerking is het aan te raden een dilatatieprofiel toe te passen ter plaatse van binnendeuren. Laat u hiervoor adviseren door de leverancier van de vloerafwerking.

De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk.

9.2 Wandafwerking

De op tekening aangegeven (niet dragende) binnenwanden van de appartementen bestaan uit lichte scheidingswanden met een dikte van 70 of 100 mm. De wanden in de appartementen zullen behangklaar (niet direct geschikt voor sauswerk) worden afgewerkt. De wanden van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk.

9.3 Plafondafwerking

De vlakke plafonds van de woningen worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De V-naden van de betonnen vloeren (plafonds) blijven in het zicht. De V-naden kunnen niet in één lijn komen bij diverse over de draagconstructie doorlopende vloervelden. Bij bouwnummer D08 wordt een dakluik geplaatst als algemene toegang voor onderhoud op het dak.

De schuine daken en onderliggende HSB borstweringen (zie ook paragraaf 5.8) worden niet verder afgewerkt.

9.4 Tegelwerken

Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met witte wandtegels (30x60cm; horizontaal geplaatst) met een zilvergrijze voeg. De wanden van de badkamer en het toilet worden over de volledige hoogte voorzien van tegelwerk. Ter plaatse van uitwendige hoeken rond schachten en inbouwreservoirs van hangtoiletten worden rechte kunststof hoekprofielen aangebracht in een vergelijkbare kleur als het tegelwerk. De keuken wordt niet voorzien van tegelwerk.

Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met grijze vloertegels (60x60cm) met een grijze voeg. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels verdiept op afschot aangebracht richting de draingoot.

Wand- en vloertegels worden “niet strokend” aangebracht. (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door). Ter plaatse van de overgang tussen vloer en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen gekit met een (schimmelvrije) sanitair kit in de kleur van het voegwerk.

Dorpshoeve te Hekelingen

9.5 Buitenruimtes

Elke woning is voorzien van een eigen buitenruimte. Alle buitenruimtes zijn voorzien van betontegels (afmeting 30x30cm). Eén en ander volgens een nader uit te werken inrichtingsplan. Voor de afwatering vanaf de eerste verdieping worden er aansluitingen op de hemelwaterafvoeren gemaakt onder het tegelwerk.

9.6 Kozijnen en timmerwerken

Binnendeurkozijnen:

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen in de kleur kristalwit (standaard kleur leverancier) met bovenlichten.

Binnendeuren:

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur kristalwit (standaard kleur leverancier). De hoogte van de binnendeuren bedraagt 2315mm. Ten behoeve van het gebalanceerd ventilatiesysteem worden in alle ruimten waar een ventilatiepunt is opgenomen de binnendeuren aan de onderzijde enkele centimeters vrijgehouden van de vloer.

Hang- en sluitwerk:

De deuren worden voorzien van alle hang- en sluitwerk, dat benodigd is voor het goed functioneren hiervan. In de binnendeuren wordt standaard een loopslot toegepast met uitzondering van de volgende ruimtes:

- Toilet vrij-/en bezetslot
- Badkamer vrij-/en bezetslot (optioneel bij bouwnummers D02 t/m D05)

Vensterbanken en dorpels:

Daar waar op de tekeningen aangegeven worden kunststenen vensterbanken toegepast. Onder de deurkozijnen van de badkamer en toilet worden kunststenen stofdorpels aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. De uitvoering en kleur van de dorpels en de vensterbanken is naar keuze van de architect.

Aftimmerwerk:

Er zullen geen vloerplinten worden aangebracht in de appartementen. De benodigde materialen ten behoeve van een correcte uitvoering van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten worden aangebracht. De aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. Leidingen in techniekruimten en bergingen worden niet nader afgewerkt.

9.7 Trappen en hekwerken

Bij bouwnummers D07 t/m D12 wordt een trap naar de tweede verdieping geplaatst. Deze wordt uitgevoerd als open houten trap inclusief leuningen en hekwerken. Langs de vide op de tweede verdieping wordt een houten hekwerk geplaatst in dezelfde stijl als het hekwerk van de trap.

De trap (behoudens de treden) en hekwerken worden standaard wit afgelakt. De treden zullen in de grondlak worden opgeleverd.

9.8 Keuken

In de koopsom van de appartementen is standaard een Bruynzeel keuken opgenomen. Indien geen keuken wordt aangeschaft bij Bruynzeel, maar bij derden, wordt er verrekend via de keuzelijst.

Dorpshoeve te Hekelingen

De in de tekening(en) aangegeven keuken geeft de opstelling weer. Leidingwerk en de riolering worden aangebracht, gebaseerd op deze opstelling. De standaard voorzieningen zijn:

- een rioolaansluiting voor spoelbak en vaatwasser;
- een warm- en koud wateraansluiting;
- een koud wateraansluiting voor de vaatwasser;
- gevoede enkele wandcontactdozen voor de keukenapparatuur (kookplaat, combimagnetron, vaatwasser, recirculatiekap en koelkast);
- een gevoede dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik op aanrecht hoogte;
- 2-fase aansluiting voor elektrische kookgroep.

Na uw eerste gesprek met de kopersbegeleider, wordt u door Bruynzeel uitgenodigd voor een gesprek in de showroom. Hier kunt u eventuele meer- en minderwerken doornemen. Bruynzeel draagt er zorg voor, dat de juiste 'nul tekening' tijdig wordt verstrekt aan de kopersbegeleider. Een keuken van Bruynzeel mag vóór de oplevering worden geplaatst. Indien u geen keuken aanschaft bij Bruynzeel, dient u er zelf zorg voor te dragen dat u de 'nul tekening' van uw keukenleverancier tijdig aanlevert bij de kopersbegeleider. Deze zal u in het eerste kopersgesprek een indicatie van de deadline geven. De keuken zal dan ná oplevering moeten worden geplaatst.

9.9 Sanitair

In de appartementen wordt modern sanitair geleverd in de kleur wit en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt compleet afgemonteerd met verchromde kranen en bevestigingsmiddelen. Het fonteintje in de toiletruimte en de wastafel in de badkamer zijn voorzien van een verchromde bekiersifon met muurbuis, welke in het zicht wordt geplaatst.

Uitrusting toiletruimte:

- Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir en tweeknops frontbediening, kleur wit, met hardkunststof closetzitting met soft-closing deksel (kleur wit);
- Een fontein (kleur wit);
- Een verchromde fonteinkraan.

Uitrusting badkamer:

- Wastafel, kleur wit, met verchromde wastafelmengkraan;
- Een spiegel (60x80 centimeter);
- Een verchromde douchethermostaatkraan met glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop;
- Draingoot met RVS bovenplaat;
- Elektrische handdoekradiator (kleur wit);

Uitrusting techniek/badkamer:

Ten behoeve van de wasmachine wordt een wasmachineaansluiting gemaakt, bestaande uit:

- Tapkraan met beluchter en uitloop met slangwartel;
Deze tapkraan is tevens te gebruiken als vulpunt voor de installatie/vloerverwarming.
- Afvoergarnituur bestaande uit heet water bestendige buissifon en vloerbuis. Op deze buis wordt tevens een aansluitmogelijkheid voor een wasdroger gemaakt

Bij bouwnummers D01 t/m D06 worden deze aansluitingen in de techniekruimte gerealiseerd.

Bij bouwnummers D07 t/m D12 worden deze aansluitingen in de badkamer gerealiseerd.

9.10 Elektra- en wateraansluitpunten

Meterkasten:

De meterkasten van de appartementen zijn gesitueerd in een gezamenlijke ruimte in het souterrain. Elk appartement heeft hier een eigen meterkast, waarin de individuele elektrameter is geplaatst. De meterkasten worden ingericht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven. De groepenkast/schakelpaneel t.b.v. de elektrische installatie bevindt zich in de technische ruimte binnen het appartement. De individuele watermeters worden in de werkkast/hydrofoorroimte geplaatst.

Elektra:

De appartementen worden voorzien van een elektrische installatie volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren (plafonds), behoudens in de technische ruimten zoals meterkast en techniekruimte. De inbouw wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof in de kleur wit. De wandcontactdozen worden in het gehele appartement op circa 300mm+ vloerpeil aangebracht met uitzondering van de keuken. De schakelaars ten behoeve van de verlichting, alsmede de gecombineerde wandcontactdoos/schakelaar worden op circa 1.050mm+ vloerpeil aangebracht. De thermostaat, CO2-sensoren/bediening worden op circa 1.500mm+ vloerpeil aangebracht. De aan te brengen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen worden verdeeld in groepen en aangesloten op de meter in de meterkast van het appartement. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening van de wasmachine en wasdroger wordt in de techniekruimte of badkamer (zie paragraaf 9.8) een dubbele wandcontactdoos op één aparte groep voorzien met een maximaal totaalvermogen van 3600W voor de 2 apparaten samen. De aangegeven rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten en conform regelgeving gekoppeld aan de vrijloopdrangers van de toegangsdeuren. De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een beldrukker met schel.

De individuele berging in het souterrain wordt uitgevoerd met een verlichtingsarmatuur met schakelaar, welke is gecombineerd met een enkele wandcontactdoos.

Telecommunicatievoorzieningen:

De volgende aansluitpunten zijn in het appartement opgenomen:

- DATA aansluiting in techniekruimte
- DATA (bedraad) in woonkamer

Wateraansluitpunten:

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangelegd naar de woning. Het warm water is afkomstig van de warmtepomp, geplaatst in de techniekruimte van het appartement. De leidingen worden voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- het aansluitpunt in de keuken voor de keuken mengkraan;
- het aansluitpunt in de keuken voor de vaatwasser;
- de fonteincombinatie in het toilet;
- het spoelreservoir van de wandclosetcombinatie;
- de wastafelmengkraan en het douchegedeelte in de badkamer;
- de wasmachinekraan.

Dorpshoeve te Hekelingen

De volgende tappunten zijn voorzien van warm water:

- de keuken mengkraan;
- de wastafelmengkraan en het douchegedeelte in de badkamer.

9.11 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Elke woning wordt voorzien van een eigen warmtepomp, welke geplaatst wordt in de techniekruimte, indicatief aangegeven in de verkoopplattegrond. De buitenunit van de warmtepomp wordt in de stallingsgarage geplaatst. De warmteafgifte vindt plaats middels vloerverwarming (als hoofdverwarming) in de gehele woning met uitzondering van de technische ruimte. De capaciteit van de verwarming is zodanig, dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de in de ruimtestaat vermelde temperaturen behaald en gehandhaafd kunnen worden bij gesloten ramen en deuren en bij gebruik van de minimale ventilatievoorzieningen:

- Verblijfsruimten 22 °C;
- Verkeersruimte 18 °C;
- Badruimte 22 °C;
- Toilet 18 °C;
- Onbenoemde ruimte 15 °C.

De genoemde temperaturen worden berekend met een buitentemperatuur van -10°C. Uit het oogpunt van duurzaamheid wordt het afgeraden om nachtverlaging van de vloerverwarming toe te passen.

De vloerverdeler wordt bij bouwnummers D01 t/m D06 in de techniekruimte geplaatst. Bij bouwnummers D07 t/m D12 wordt een vloerverdeler in de hal en in de slaapkamer geplaatst. In de verkoopplattegronden zijn de verdelers indicatief aangegeven. De exacte positie is nader te bepalen door de installateur. In de zomer kan de warmtepomp worden omgeschakeld naar vloertopkoeling. Dit houdt in, dat de leidingen van de vloerverwarming worden gebruikt voor vloertopkoeling. Hiermee kunt u uw appartement enkele graden koeler maken, maar het is geen airco. De installatie wordt voor de oplevering in bedrijf gesteld. Tevens wordt bij oplevering een bedienings- en gebruiksvoorschrift overhandigd.

9.12 Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van het appartement wordt er een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning voorzien (WTW-installatie met CO₂ sturing in de woonkamer). Afhankelijk van de luchtkwaliteit (gemeten CO₂-concentratie) geeft de CO₂-sensor een signaal aan de ventilatie-unit om meer of minder af te zuigen of mechanisch toe te voeren. In de badkamer wordt een draadloze standen schakelaar voorzien om de ventilatie-unit handmatig te bedienen.

Het leiding-werk/buizenstelsel van de ventilatie-unit in de techniekruimte blijft in het zicht. De uiteindelijke opstelling en leidingverloop wordt bepaald door de berekening/het ontwerp van de installateur. De ventilatietoevoer geschiedt door middel van één of meerdere inblaaspunten in iedere verblijfsruimte. Deze zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekeningen en worden definitief bepaald door de installateur.

Ventilatieafvoer geschiedt in de badkamer, toilet, keuken en de techniekruimte middels witte kunststof afzuigventielen. Vanwege regelgeving, energieprestatie en garanties is het niet toegestaan uw afzuigkap aan te sluiten op het gebalanceerde ventilatiesysteem. De keuken is derhalve voorzien van een recirculatiekap.

10. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "schoon" opgeleverd. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een ander tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en beglazing worden schoon opgeleverd.

11. Enkele aandachtspunten

11.1 Voorbehoud

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden.

Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen, behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Eén en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en/of aannemingsovereenkomst. Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties, welke in de plattegronden zijn getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

De perspectieftekeningen (artist impressies) dienen enkel ter illustratie, teneinde u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen. Bij tegenstrijdigheden tussen perspectieftekeningen en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

11.2 Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Ondanks dat er gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de verkooptekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachten aan derden door de verkrijger. De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn in millimeters weergegeven. De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekeningen is ter indicatie en derhalve niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

11.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen

De aansluitkosten water, elektra en data zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie en het verbruik van de installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer. Bij de oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen. De aannemer zal u tijdig informeren wanneer en hoe dit dient te gebeuren.

Dorpshoeve te Hekelingen

11.4 Meer- en minderwerk

Hoewel elk appartement in het project standaard al compleet is uitgerust, is het mogelijk dat de verkrijger specifieke koperswensen heeft, welke gekozen kunnen worden uit de 'Koperskeuzelijst'. Overige (individuele) koperswensen kunnen in een persoonlijk gesprek met de kopersadviseur worden aangegeven. Het meer- en minderwerk wordt vervolgens door de kopersadviseur aan de verkrijger bevestigd. Teneinde te kunnen garanderen dat de koperskeuzes ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer- en minderwerk in principe niet meer mogelijk. Verrekening van meerwerk geschiedt volgens de hiervoor door Woningborg opgestelde betalingsregeling, die als volgt luidt:

'Voor meerwerk geldt, dat bij opdracht aan de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten'.

Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het meerwerk dient betaald te zijn voor oplevering.

Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en het Bbl alsook de geldende richtlijnen van de gemeente.

Werkzaamheden uit te voeren door derden of de verkrijger, zullen na oplevering van het appartement kunnen plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de verkrijger zelf te verzorgen.

11.5 Energieprestatie/ BENG

Conform de eisen van het Bbl moeten woningen voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie wordt behaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen.

- BENG 1: Energiebehoefte voor verwarming en koeling (hoeveel warmte- of koude behoefte heeft de woning)
- BENG 2: Primair Fossiel Energieverbruik (voornamelijk het energieverbruik van de installaties)
- BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie (energie uit zon en/of wind)

De waarden voor BENG zijn wettelijk vastgesteld. De woningen van het project Dorpshoeve voldoen allemaal aan de eisen die volgens het Bbl van toepassing zijn.

Naast de bovengenoemde eisen voor BENG wordt er een grenswaarde voorgeschreven voor temperatuuroverschrijding bij woningen, uitgedrukt in de TO-juli. Voor dit project wordt voldaan aan de TO-juli, vanwege het toepassen van vloertopkoeling middels de warmtepomp. Bij oplevering ontvangt u van de aannemer het definitieve energielabel van uw woning.

11.6 Verzekering

De aannemer verzekert tijdens de bouw het gehele appartementencomplex inclusief de appartementen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u het appartement zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

11.7 Van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop- of aannemingsovereenkomst behoren;
- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl 1-7-2025);

Dorpshoeve te Hekelingen

- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Gemeentelijke voorschriften/verordeningen.

11.8 Garantie

Wanneer u een appartement koopt, wilt u de garantie dat uw appartement in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze garantie te kunnen geven heeft de Ontwikkelaar/Bouwondernemer zich aangesloten bij Woningborg.

Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een Bouwondernemer/Ontwikkelaar ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de bouwondernemer/ontwikkelaar niet te boven gaat.

Wanneer aan alle eisen wordt voldaan mag het appartement onder de Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat.

11.9 Wat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u betekent

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dat onder meer:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborgwaarborg-certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van het appartement;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het Woningborg, u heeft dus altijd een veilig contract waarin de rechten en plichten van de koper en bouwondernemer evenwichtig zijn vastgelegd;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een door Woningborg uitgegeven boekje, waarin nog meer informatie is terug te vinden over de garantie en Woningborg (o.a. oplevering en gereed melding);
- U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten, wanneer er tijdens de bouw iets mis zou gaan met de Bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de koper en Bouwondernemer.

11.10 Informatie appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars / Servicekosten

Door de aankoop van een appartementsrecht wordt u mede-eigenaar van het te betrekken gebouw met de bijbehorende grond en verkrijgt u het exclusieve gebruik van uw appartement en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en algemene zaken. Alle eigenaars in dit gebouw zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw of bouwdeel. Ten behoeve van het beheer van de gemeenschappelijke zaken dient volgens de wet een Vereniging van Eigenaars (VvE) te worden opgericht, waarvan elk appartementseigenaar lid is. Bij de oprichting van deze vereniging wordt een bestuur gekozen uit de bewoners van het complex.

Dorpshoeve te Hekelingen

De rechten maar ook de plichten van die verschillende appartementseigenaars dienen zo zorgvuldig mogelijk vastgelegd te worden. Hiertoe is door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt, gebaseerd op de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Bij het inschrijven van een splitsingsakte wordt een VvE opgericht. Naast de akte van splitsing kent zo'n vereniging ook nog de mogelijkheden tot een huishoudelijk reglement, waarin nadere details geregeld kunnen worden. De definitieve tekst hiervan wordt vastgesteld door de leden van de vereniging gezamenlijk. Deze tekst mag uiteraard niet in strijd zijn met de wettelijke bepalingen of met de akte van splitsing.

Omdat u, als koper, tijdens de laatste fase van de bouw en de tijd direct na oplevering met andere zaken bezig bent, is door de Bouwondernemer/Ontwikkelaar voor de eerste periode een administratief beheerder ingeschakeld, die ten behoeve van de vereniging het beheer voert en de administratie verzorgt. Als bijdrage in de kosten, 'Servicekosten' genaamd, zult u maandelijks een voorschot moeten betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- opstal-, WA en glasverzekering;
- waterverbruik ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- elektra en lampen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- schoonmaken gemeenschappelijke ruimte;
- onderhoud/keuring brandveiligheidsvoorzieningen;
- onderhoud gemeenschappelijke gronden rondom het appartementencomplex;
- onderhoud keerwanden/tuinmuren;
- onderhoud dak;
- onderhoud plateaulift;
- schilderwerk;
- reserveringen grootonderhoud;
- algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke.

11.11 De definitie van appartementsrechten

Onder appartementsrechten wordt verstaan; een aandeel in een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren, dat omvat de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw welke blijkens hun inrichting bestemd zijn om afzonderlijk geheel te worden gebruikt en het mede gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

11.12 Werkzaamheden door derden na oplevering

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering zijn wel toegestaan. Maar geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de goedkeuring van de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de Woningborg-garantie.

11.13 Installaties

Het leidingverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, rookmelders e.d. Indien noodzakelijk kan de aannemer besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de contracttekeningen. De definitieve plaatsbepaling en het aantal van de in- en uitblaasventilatiepunten wordt tijdens de technische uitwerking bepaald.

12. Wegwijzer bij de aankoop van een woning

Om u alvast voor te bereiden op de dingen die komen gaan, geven wij hier een overzicht van de gang van zaken die volgen op het tekenen van de koop- /aannemingsovereenkomst.

12.1 “Vrij op Naam”

Een appartement wordt “vrij op naam” verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte) verkoopkosten van de makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool- en elektriciteitsleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van tevoren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties zullen worden doorberekend.

12.2 Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de aankoop van het appartementsrecht en het betalen van de realisatie van uw deel van het woongebouw, eventueel vermeerderd met de in de overeenkomsten genoemde rentes. De ontwikkelaar verplicht zich door medeondertekening van de koopovereenkomst tot de levering van het appartementsrecht. De aannemer verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van het woongebouw en in het bijzonder uw appartement. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

12.3 Bouwproces

De duur van de bouw van het woongebouw staat vermeld in de aannemingsovereenkomst, welke door u wordt gesloten met de aannemer. Door de aannemer zullen de kopers regelmatig worden uitgenodigd voor zogenoemde ‘koperskijkdagen’. Door de voortgang van de bouw kunnen de koperskijkdagen verschillen per verdieping/bouwnummer(s).

Buiten deze koperskijkdagen is het vanwege uw veiligheid verboden de bouwplaats te betreden.

12.4 Financiering van uw appartement

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen.

12.5 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening, waarop, op die dag het totale bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan

Dorpshoeve te Hekelingen

de notaris zelf dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden bij de notaris twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte (indien benodigd).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de geldverstrekker.

12.6 Wanneer moet u gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe er gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. U wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een rekening toegestuurd krijgt. Als bijvoorbeeld de vloer van uw privé-gedeelte gestort is, kan dat als een termijn aangerekend worden. Door middel van een factuur wordt dan een bepaald deel van de aanneemsom in rekening gebracht.

Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige appartement gebouwd wordt, voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u, nadat u de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst getekend heeft, al een (aantal) termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag, waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert termijnnota's toegestuurd. Deze nota's moeten door uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

12.7 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's over de vervallen bouwtermijnen digitaal. Deze nota's dient u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker te zenden, die dan voor de betalingen zorg draagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente, welke u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

12.8 Oplevering / sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de aannemer uw privé-gedeelte te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. De aannemer zal zich inspannen deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Voorafgaand aan de inspectie zult u de eindafrekening van de aannemer ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk en het proces-verbaal van oplevering is getekend, ontvangt u de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent, dat het

Dorpshoeve te Hekelingen

appartement aan u is opgeleverd. De van toepassing zijnde 5% garantieregeling wordt hieronder nader toegelicht.

12.9 Garantie- / opleveringsregeling

De zogenaamde 5% regeling geeft u als koper financiële garantie/zekerheid met betrekking tot de geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw privé-gedeelte. De regeling werkt als volgt: zoals eerder omschreven dient de complete koopsom en het eventuele meer- en minderwerk vóór de oplevering van het appartement aan verkoper/aannemer te zijn voldaan. De verkoper heeft een collectieve bankgarantie gedeponeed bij de notaris ter waarborging van uw 5% garantieregeling. Deze 5% garantieregeling blijft van kracht gedurende 3 maanden ná oplevering en zal einde periode eindigen of zoveel eerder als de opleverpunten zijn verholpen. Indien nog niet alle geconstateerde gebreken zijn verholpen binnen 3 maanden (of niet naar uw tevredenheid zijn verholpen) kunt u schriftelijk, met redenen omkleed, voor het einde van de 3 maanden periode bij de verkoper verzoeken tot verlenging van de 3 maandentermijn. Het bedrag ter hoogte van uw aanspraak tot verlenging, zal door verkoper worden afgestemd op de waarde van de nog openstaande gebreken en schriftelijk aan u worden medegedeeld. Het bedrag van de verlenging is wederom gedekt door de gedeponeerde bankgarantie.

Dorpshoeve te Hekelingen

KLEUR- & MATERIAALSTAAT

1. Interieur algemene ruimten (souterrain)

RUIMTE	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
K.01 Gang bergingen	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Schoon metselwerk	Rood
		Betonwanden onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Houtwolcement beplating	Witgrijs
K.02 Hal	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt	Naturel
		Vellingblokken onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Houtwolcement beplating	Witgrijs
K.03 Ruimte meterkasten	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt	Naturel
		Vellingblokken onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Houtwolcement beplating	Witgrijs
K.04 Werkkast/hydrofoor	Vloer	Monolithisch afgewerkt beton	Naturel
	Wanden	Betonwanden onafgewerkt	Naturel
		Vellingblokken onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Houtwolcement beplating	Witgrijs
	Inrichting	Uitstortgootsteen met achterplaat	Wit
K.05 Stallingsgarage	Vloer	Klinkerbestrating	rood
	Wanden	Schoon metselwerk	Rood
		Betonwanden/kolommen onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Houtwolcement beplating	Witgrijs
	Inrichting	Lijngoten	Zwartgrijs

Dorpshoeve te Hekelingen

2. Interieur appartementen

RUIMTE	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Algemeen	Kozijnen	Plaatstalen montagekozijnen	wit
	Deuren	Opdekdeuren	wit
	Vensterbanken	Kunststeen	wit
Hal	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar	
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Woonkamer/keuken	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar	
	Plafond	Structuurspuitwerk *	Wit
	Inrichting	Bruynzeel keuken	<i>koperskeuze</i>
Slaapkamer(s)	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar *	
	Plafond	Structuurspuitwerk *	Wit
Toilet	Vloer	Vloertegelwerk 60x60cm; niet strokend wanden	Grijs
	Onderdorpel	Kunststeen	Grijs
	Wanden	Wandtegels werk liggend verwerkt 30x60cm; tot plafond	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Sanitair	Toilet (soft-close bril) en fontein	Wit
Badkamer	Vloer	Vloertegelwerk 60x60cm; niet strokend wanden	Grijs
	Onderdorpel	Kunststeen	Grijs
	Wanden	Wandtegels werk liggend verwerkt 30x60cm tot plafond	Wit
	Plafond	Structuurspuitwerk *	Wit
	Sanitair	Wastafel met spiegel	Wit
		Douchegarnituur	Chroom
Techniekruijnte	Vloer	Dekvloer	
	Wanden	Behangklaar	
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit

* De schuine daken en onderliggende HSB borstweringen worden niet verder afgewerkt.
(zie ook paragrafen 5.8 en 9.3)

Dorpshoeve te Hekelingen

3. Extérieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
GEVELS		
Metselwerk	Waalformaat 210x100x50, vormbak wildverband in kleur: rood genuanceerd	
Voegwerk	Gepointerd, licht verdiepte voeg met afgestreken mortel	Naturel
Dilataties	Kitloos "open", v.o. steenleverancier	
Beplating hoofdentree	Houten potdekseldelen	Zwart
Beplating voordeuren	Houten beplating; dekkend gelakt (beplating rondom voordeuren D03 t/m D06)	Zwartgrijs
GEVELOPENINGEN		
Kozijnen	Hardhout; dekkend gelakt	Zwartgrijs
Draaiende delen	Hardhout; dekkend gelakt	Zwartgrijs
Onderdorpels	Kunststeen	Zwart
Beglazing	Isolerende dubbele beglazing HR++ (e.e.a. conform geluids- en veiligheidseisen)	Naturel
DAKEN		
Dakbedekking (schuin)	Keramische pannen	Oranjerood
Waterdichting	25 ponds lood, naturel of loodvervanger	Zwart
Goten	Zinken mastgoot	Naturel
Dakbedekking (plat)	2 laags bitumineuze dakbedekking	Naturel
Dakranden	Aluminium daktrim (platte dak)	Zwartgrijs
Hemelwaterafvoeren	Zinken ronde afvoeren	Naturel
Nooduitlopen	Zink; afmeting en positie v.o. constructeur	Naturel
STEENACHTIGE AFWERKINGEN		
Trap entree	Betonnen trap, v.v. anti-slip profiel	Naturel grijs
Trap zijgevel	Betonnen elementen	Naturel grijs
Verhoogde plint	Betonnen elementen	Naturel grijs
Muurafdekker t.p.v. entree verdieping	Betonnen elementen	Naturel grijs
Bestrating	Betontegels 30x30cm	Naturel grijs
METAALWERKEN		
Lateien/geveldragers	Metaal; gegalaniseerd en gepoedercoat	Zwartgrijs
Waterslagen	Aluminium zetwerk; gepoedercoat	Zwartgrijs
Muurafdekkers borstweringen	Aluminium zetwerk; gepoedercoat	Zwartgrijs
Trap/hekwerken	Metaal, gegalaniseerd en gepoedercoat	Zwartgrijs
Postkasten	Metaal, gegalaniseerd en gepoedercoat	Zwartgrijs
Gebouwnaam	Dibond RVS, letters op afstandhouders; boven entree	Naturel

Dorpshoeve te Hekelingen

DIVERSE HOUTWERKEN		
Overstekken en buitenplafonds	Houten beplating; dekkend gelakt	Zwartgrijs
Beplating borstwering	Houten beplating; dekkend gelakt	Zwartgrijs
Beplating tussen kozijnen	Houten potdekseldelen	Zwart
Traptreden hoofdentree	Hardhout	Naturel
Houten sierelementen	Hardhout	Naturel
Plafond souterrain	Houtwolcement beplating, standaard structuur	Witgrijs