

Verkoopinformatie 5 woningen

“De Operette” in Apeldoorn Zuidbroek



Wonen in Zuidbroek

Op een schitterende locatie aan de rand van de nieuwbouwwijk Zuidbroek en tevens op loopafstand van Park Zuidbroek wordt door bouwbedrijf Poppink BV een prachtig kleinschalig nieuwbouwproject gerealiseerd van in totaal 9 woningen in diverse woningtypes. Van de beschikbare woningen zijn de prijsklassen vanaf € 580.000,- tot € 725.000,- VON.

Met een woning van dit nieuwbouwproject heb je niet alleen een woning die aan alle moderne eisen voldoet. Je woont daarnaast in een prachtige groene omgeving en bent in no-time op de Veluwe of in de stad.

De woningen worden gerealiseerd op de hoek Musicalstraat/Operettestraat. Deze woningen zijn uniek doordat er de mogelijkheid bestaat om met een eigen lucht-warmtepomp te bouwen! Dit in tegenstelling tot alle andere woningen in Zuidbroek, welke aangesloten zitten op het warmtenet.

De twee-onder-één-kap woning aan de hofzijde heeft een prachtige op het zuidwesten gesitueerde tuin en een tuingerichte woon-eetkeuken, welke voorzien is van openslaande deuren en de woning heeft een lengte van 10 meter en een breedte van 6,5 meter.

Het perceel van de geschakelde twee-onder-één-kapwoning gelegen aan de Operettestraat is maar liefst ruim 15 meter breed!, waardoor je gemakkelijk 2 auto's naast elkaar kunt parkeren.

De vrijstaande woning aan de Operettestraat is maar liefst 11 meter breed en is gelegen op een perceel van 599 m² en de totale diepte van het perceel is bijna 30 meter met een daarbij behorende heerlijke op het zuidwesten gesitueerde tuin.

De woningen worden standaard voorzien van;

- * Gebouwd volgens de BENG norm (= Bijna Energie Neutrale Gebouw)
- * Vloerverwarming op de gehele begane grond
- * Zonnepanelen
- * Sanitair van Villeroy & Boch.
- * Hardhouten kozijnen met dubbel glas

Voor alle woningen geldt dat er diverse uitbouw opties tot de mogelijkheden behoren, dit – en de mogelijkheid om te kiezen voor een lucht-warmtepomp in plaats van een aansluiting op het warmtenet – bespreekt de aannemer graag met u.

De ruimtelijke en groene wijk Zuidbroek ligt in het noordoosten van Apeldoorn, tussen de wijk Zevenhuizen-Anklaar, het Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord en de A50. De wijk is daarom uitstekend bereikbaar per auto. Steden als Zwolle en Arnhem zijn binnen 30 minuten te bereiken.

De binnenstad van Apeldoorn bevindt zich op 15 minuten fietsafstand. Uiteraard zijn er ook goede busverbindingen naar het centrum en het centraal station.

Het ruim opgezette “Park Zuidbroek” bevindt zich op korte loopafstand. Dit park is de ideale plek om te genieten van de rust en de natuur. In dit park bevindt zich o.a. een waterplas, speeltuin, voetbalveld, schaaktafel, waterspeelplaats, skatepark, fitness trail en picknick plekken. Ook worden er diverse sportlessen in de buitenlucht gegeven.

Winkelcentrum Anklaar met ruime ondergrondse parkeergarage (eerste 2 uur gratis) is dichtbij. Hier vind je een ruim aanbod aan supermarkten, kledingwinkels, drogisterijen, groenteboer, delicatessenzaak, viswinkel, kapsalon, snackbar, etc.

Het Kristal is een wijkgericht centrum middenin Zuidbroek met diverse voorzieningen zoals een supermarkt, zwembad, winkels en een grand café. Ook zijn hier meerdere basisscholen en een kinderopvang gevestigd.

De verkoopprijzen zijn vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten inclusief zijn:

- Grondkosten;
- Bouwkosten incl. loon- materiaalkostenstijging;
- Houten berging;
- Kosten architect;
- Aansluitkosten water, elektra, stadsverwarming en riolering;
- Gemeentelijke leges;
- Makelaarskosten;
- Notaris- en overdrachtskosten;
- Kosten Woningborggarantie;
- Omzetbelastingen.

De volgende kosten zijn exclusief:

- Keuken;
- Erfafscheidingen, straatwerk en tuininrichting;
- Afschilderwerk;
- Rente over grondkosten en over eventueel vervallen termijnen o.b.v. 5% per jaar te vermeerderen met btw vanaf 1 juli 2023 tot aan de dag van betaling;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief;
- Financieringskosten;
- Abonnee- en leveringskosten voor telefoon, glasvezel en kabel;

Voor meer informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met Nieuwbouw Centrum Apeldoorn, 055-5777107 of via info@nieuwbouwcentrumapeldoorn.nl

Prijslijst

5 koopwoningen De Operette in Apeldoorn Zuidbroek

Straatnaam	Type	Kavel circa	Woonoppervlak	Koopsom
Operettestraat 58	Twee onder een kap	298 m ²	140 m ²	€ 580.000,- v.o.n.
Operettestraat 56	Twee onder een kap	298 m ²	140 m ²	€ 580.000,- v.o.n.
Operettestraat 54	Vrijstaand	599 m ²	152 m ²	€ 725.000,- v.o.n.
Operettestraat 68	Twee onder een kap	345 m ²	136 m ²	€ 598.500,- v.o.n.
Operettestraat 70	Twee onder een kap	334 m ²	136 m ²	€ 598.500,- v.o.n.

De verkoopprijzen zijn vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten inclusief zijn:

- Grondkosten;
- Bouwkosten incl. loon- materiaalkostenstijging;
- Houten berging;
- Kosten architect;
- Aansluitkosten water, elektra, stadsverwarming en riolering;
- Gemeentelijke leges;
- Makelaarskosten;
- Notaris- en overdrachtskosten;
- Kosten Woningborggarantie;
- Omzetbelastingen.

De volgende kosten zijn exclusief:

- Keuken;
- Erfafscheidingen, straatwerk en tuininrichting;
- Afschilderwerk;
- Rente over grondkosten en over eventueel vervallen termijnen o.b.v. 5% per jaar te vermeerderen met btw vanaf 1 juli 2023 tot aan de dag van betaling;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief;
- Financieringskosten;
- Abonnee- en leveringskosten voor telefoon, glasvezel en kabel;

INSCHRIJFFORMULIER

4 twee onder een kap woningen & 1 vrijstaande woning De Operette in Apeldoorn Zuidbroek



Wilt u onderstaande vragen zo volledig mogelijk invullen? Aanmelding geschiedt geheel vrijblijvend en zonder koopverplichting. Aan deze aanmelding kunnen geen rechten worden ontleend.

☐ o aankruisen wat van toepassing is

☐ * doorhalen wat niet van toepassing is

Datum : _____

Gegevens aanvrager:

Naam : _____ dhr/mevr *

Voornamen voluit : _____

Adres : _____

Postcode en woonplaats : _____

Telefoon : privé: _____ werk/mobiel: _____

E-mail : _____

Geboortedatum en plaats : _____

Beroep : _____

Naam werkgever : _____

Burgerlijke staat ☐ o gehuwd: gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden *

☐ o ongehuwd

☐ o samenwonend met/zonder samenlevingscontract

Doet u de aanvraag met uw partner:

☐ o ja

☐ o nee

Huidige woonsituatie ☐ o huurwoning ☐ o koopwoning ☐ o inwonend

Gegevens (huwelijks-)partner of medeaanvrager:

Naam : _____ dhr/mevr *

Voornamen voluit : _____

Adres : _____

Postcode en woonplaats : _____

Telefoon : prive: _____ werk/mobiel: _____

E-mail : _____

Geboortedatum en plaats : _____

Beroep : _____
Naam werkgever : _____
Burgerlijke staat o gehuwd: gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden *
o ongehuwd
o samenwonend met/zonder samenlevingscontract

Huidige woonsituatie o huurwoning o koopwoning o inwonend

Heeft u een financieel gesprek gehad bij een financiële dienstverlener:

☐ ja
☐ nee

Bruto jaarlijks inkomen aanvrager _____

Bruto jaarlijks inkomen partner _____

Beschikbaarheid: Indien u een woning toegewezen heeft gekregen, zal er telefonisch contact met u worden opgenomen om een gesprek in te plannen. Mocht u, bijvoorbeeld wegens een vakantie, voor langere tijd niet bereikbaar zijn, dan verzoeken wij u dit hieronder aan te geven.

Ik/wij zijn niet bereikbaar van: _____

Naar welke woning gaat uw voorkeur uit?

1^e keus: Operettestraat _____

2^e keus: Operettestraat _____

3^e keus: Operettestraat _____

4^e keus: Operettestraat _____

Uw gegevens worden strikt vertrouwelijk behandeld.

U verklaart de in dit formulier gevraagde gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

☐ Ja, de gegevens heb ik naar waarheid ingevuld.

Spelregels:

- de inschrijving sluit op donderdag 16 februari 2023 om 12.00 uur, het inschrijfformulier dient ingeleverd te worden bij Nieuwbouw Centrum Apeldoorn, Roggestraat 167 in Apeldoorn (openingstijden maandag t/m vrijdag 13.00 – 17.00 uur en zaterdag 10.00 – 12.00 uur). Buiten openingstijden van NCA kunt u het formulier inleveren bij Hunink & Holtrigter, Loolaan 554 of Rodenburg Makelaars, Paslaan 20 te Apeldoorn;
- bij overschrijving op een bepaalde woning zal er een toewijzing plaatsvinden;
- na de toewijzing op vrijdag 17 februari 2023 zullen de makelaars alle mensen die een woning hebben toegewezen gekregen benaderen voor het nemen van een optie en het maken van een afspraak;
- wanneer u geen woning toegewezen heeft gekregen, wordt u op de reservelijst gezet;
- zodra een woning vrij van optie komt, is er een nieuwe toewijzing onder de reservekandidaten;
- alleen volledig ingevulde formulieren worden in behandeling genomen;
- inschrijfformulieren die na de sluiting van de inschrijftermijn binnenkomen, worden automatisch achteraan de reservelijst gezet;
- over de uitslag van de toewijzing kan niet worden gecorrespondeerd.

Technische omschrijving

Voor het bouwen van een woonhuis
aan de Musical / Operettestraat te Apeldoorn



Bouw- en handelsmaatschappij
H.J. Poppink B.V.

Ootmarsumseweg 228
7666 NC Fleringen
0546-441294

Februari 2023



Inhoudsopgave

Paragraaf	Blz.
1. Algemene voorwaarden	3
2. Beschrijving meer- en minderwerk	3
3. Omschrijving van het werk	4
4. Betalingstermijnen	4
5. Peil	4
6. Grondwerk	4
7. Bronbemaling	4
8. Rioleringen	4
9. Funderingen	4
10. Terreinverhardingen, erfafscheidingen en beplantingen	4
11. Vloeren	5
12. Metselwerk	5
13. Smeedwerk	5
14. Voegwerk	5
15. Tegelwerk	5
16. Kozijnen, ramen en deuren	6
17. Hang- en sluitwerk	6
18. Trappen	7
19. Daken en dakbedekkingen	7
20. Goten en hemelwaterafvoeren	7
21. Buitentimmerwerk	7
22. Binnentimmerwerk	7
23. Ventilatievoorzieningen	8
24. Vloerafwerking	8
25. Wandafwerking	8
26. Plafondafwerking	8
27. Beglazing	8
28. Schilderwerk	8
29. Keuken	9
30. Waterleidingen	9
31. Gasleidingen	9
32. Sanitair	9
33. Elektrische installaties	9
34. Centrale verwarming	10
35. Mechanische ventilatie	10
36. PV-panelen	11
37. Nutsaansluitingen	11
38. Informatie die door de opdrachtgever aangeleverd moeten worden	11
39. Oplevering	11
40. Werkzaamheden na oplevering	11
41. Belangrijke aandachtspunten voor de opdrachtgever na de oplevering	11
42. Sleuteloverhandiging	12
43. Slotbepaling	12
44. Bijna Energie Neutraal Gebouw	12
45. Afwerkstaat	13



1. Algemene voorwaarden

De bouw wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit, conform de volgende ondertekende stukken: overzicht prijsvorming, de tekeningen, aannemingsovereenkomst, eventueel voorkomende meer- en minderwerklijsten en deze technische omschrijving. De aannemer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen, mits deze van minstens gelijkwaardige kwaliteit zijn. Ook behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in architectuur en constructie, als deze van overheidswege worden verlangd. Ook kleine wijzigingen, als regel verbeteringen blijven mogelijk, dit uiteraard zonder financiële gevolgen voor de opdrachtgever. Het is mogelijk dat er nog verticale kokers of horizontale koven nodig zijn t.b.v. de installatie (stijgleidingen, waterleiding, ventilatie etc.). De plek van deze kokers worden door de installateur bepaald.

Als er strijdigheden in de verschillende contractstukken zijn en wordt de volgende volgorde van belangrijkheid aangehouden:

1. Voorschriften en normen;
2. Omgevingsvergunning;
3. Overzicht prijsvorming/aannemingsovereenkomst;
4. Tekeningen;
5. Technische omschrijving.

Stelposten zijn inclusief BTW en incl. aannemersprovisie (10%).

Wij respecteren uw recht op privacy en streven ernaar uw persoonsgegevens te beschermen in overeenstemming met de geldende wetgeving op het gebied van gegevensbescherming en specifiek de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) per 25 mei 2019. Daarom hebben wij in onze privacy policy beschreven welke informatie wij verzamelen en hoe wij deze informatie gebruiken.

De berekeningen en tekeningen die normaal noodzakelijk zijn voor de bouw van de woning en het aanvragen van de omgevingsvergunning, zoals de architectentekening, de constructieberekening, het technische blad, de technische details, de verschillende bouwbesluitberekeningen (zoals de gebruiksoppervlaktes, de verblijfsgebieden, de ventilatieberekening, de doorspuikbaarheid, de daglichtberekening, de milieuprestatieberekening en de energieprestatieberekeningen) zijn opgenomen in de basisprijs van de woning. Als er aanvullende tekeningen, onderzoeken of berekeningen nodig zijn dan zullen deze extra kosten doorberekend worden.

2. Beschrijving meer- en minderwerk

Wijzigingen, meer- en minderwerk zullen alleen worden uitgevoerd als hiervoor schriftelijke overeenstemming is bereikt. Het meerwerk zal uitgevoerd worden tegen meerwerk prijzen, zie bijbehorende keuzelijst ruwbouw en afbouw. Ook dient de koper er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen, dan wel tijdschema aan te passen. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleent kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de zolder, houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan de eisen van het Bouwbesluit voldoet. Alternatieve materialen kunnen alleen uitgezocht worden bij een leverancier die door Poppink is voorgesteld.

Indien er kostenverhogende omstandigheden optreden die niet toegerekend kunnen worden aan de aannemer en die de kosten van het werk aanzienlijk verhogen dan heeft de aannemer aanspraak op bijbetaling conform hetgeen vastgelegd is in de aannemingsovereenkomst



3. Omschrijving van het werk

Het werk van de aannemer bestaat hoofdzakelijk uit het bouwen van een woonhuis met eventueel bijbehorende berging.

4. Betalingstermijnen

De betalingstermijnen zullen plaatsvinden zoals aangegeven in de ondertekende aannemingsovereenkomst. De opdrachtgever zal het eventuele meerwerk rechtstreeks met de aannemer moeten overeenkomen en verrekenen. E.e.a. zoals omschreven in paragraaf 2.

5. Peil

Het peil van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer en ligt doorgaans ongeveer 25 á 30 cm boven de kruin van de weg voor het bouwwerk. De peilhoogte wordt doorgaans aangegeven door de dienst bouw- en woningtoezicht van de desbetreffende gemeente. Het peil wordt in het bestek aangeduid met de letter P.

6. Grondwerk

- A. Ontgraven, aanvullingen en ophogingen: De aannemer zal:
- de bouwput ontgraven tot een diepte van 110 cm beneden peil (gronddruk 1,5 kg/cm²);
 - de nodige ontgravingen verrichten t.b.v. rioleringen tot 6 meter voor de voorgevel;
 - onder de stampbetonvloeren een zandbed aanbrengen ter dikte van circa 20 cm;
 - eventueel overtollige grond egaliseren op het terrein (gesloten grondbalans)
- B. Door de aannemer wordt er geen grondwerk t.b.v. eventueel straatwerk uitgevoerd.

7. Bronbemaling

Er is geen bronbemaling inbegrepen.

8. Rioleringen

- A. Vuilwaterafvoer (VWA):
Het vuilwater buitenriool zal in pvc uitgevoerd worden. Alle benodigde hulpstukken zullen worden bijgeleverd. De VWA-riolering zal worden gelegd tot op 6 meter uit de voor- of achtergevel en daar worden voorzien van een speciaal ontstoppingsstuk met deksel.
- B. Hemelwaterafvoer (HWA):
De pvc-hemelwaterafvoeren aan de gevels worden tot het maaiveld aangebracht. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op infiltratiekratten. In deze kratten kan het regenwater opgeslagen worden voordat het in de bodem geïnfilteerd wordt.
- C. Binnenriolering:
De buizen, bestemd voor warmwater doorvoering, zullen geleverd worden als kunststof vloerbuis. Deze afvoerleidingen zullen dienen voor de afvoer van het genoemde sanitair, de vloerplug in de badkamer, de gootsteen en de wasmachine.
- D. Drainageleidingen:
Er worden geen drainageleidingen aangebracht

9. Fundering

De betonnen strokenfundering zal aangelegd worden volgens tekening op 85 cm beneden peil en zal opgemetseld worden met kalkzandsteenblokken tot de onderzijde van de begane grondvloer.

10. Terreinverhardingen, erfafscheidingen en beplantingen

Bestrating, erfafscheidingen en beplantingen zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

De hoeken van de bouwkeizers wordt door de aannemer aangegeven door middel van piketten.



11. Vloeren

De beganegrondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen plaatvloer ($R_c \Rightarrow 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). Achter de voordeur in de hal wordt een geïsoleerd kruipluik aangebracht. De verdiepingvloer wordt uitgevoerd als betonnen plaatvloeren. Bij de woning op kavel 1, 2 en 6 t/m 9 zijn de zoldervloeren ook betonnen plaatvloeren. Bij de woningen op kavel 3 t/m 5 worden de zoldervloeren uitgevoerd als een houten balklaag welke zijn bedekt met een 18 mm O.S.B.-constructieplaat aan de bovenzijde en gipsplaten met ronde kanten aan de onderzijde. In de buitenberging komt een stampbetonvloer op zand (direct afgewerkt).

12. Metselwerk

Overeenkomstig de tekening zullen de binnen- en buitenmuren opgemetseld worden tot sluitend onder de vloeren en muurplaten, dit zal gebeuren aan de hand van te lood gestelde profielen. Buitenmuren zullen gemetseld worden van handvorm gevelstenen (waalformaat) uit de showroom van Poppink.

De woningen aan de Musicalstraat worden uitgevoerd met geel/oker kleurige gevelstenen met antracietbruin trasraam en accentmetselwerk. De woningen aan de Operettestraat worden uitgevoerd met roodkleurig metselwerk. Alle binnenmuren en de binnenspouw van de buitenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen of keramische (SBS) blokken. De spouwmuren zoals aangegeven op de tekening zullen geïsoleerd worden volgens voorschrift ($R_c \Rightarrow 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). In de buitengevel worden voldoende open stootvoegen aangebracht in het metselwerk ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De spouwmuren worden volgens voorschrift aan elkaar verankerd met gegalvaniseerde spouwankers. Voor de invoer van water-, elektra-, cai- en telefoonleidingen zullen de nodige sparings worden aangebracht. Boven de kruipopeningen in de funderingen zullen staltonlateien worden aangebracht en ook boven de kozijnen waar dit vereist is.

13. Smeedwerk

Voor de opvang van de vloer- en gevelconstructies zullen de benodigde stalen lateien, kolommen en murfors aangebracht worden volgens goedgekeurde berekeningen. De benodigde balk- en muurplaatankers zullen aangebracht worden. Boven het kruipluik in de hal zal een stalen matrاند worden aangebracht.

14. Voegwerk

De buitenmuren worden tijdens het metselen voldoende diep uitgekrabd worden. Nadien zullen deze platvol doorgestroken ingevoegd (het gele/okerkleurige metselwerk wordt ingevoegd met donkergrijs voegsel en het rode en antracietbruine metselwerk wordt ingevoegd met antraciet voegsel).

15. Tegelwerk

A. Wandtegelerk:

De wanden in de badkamer en het toilet worden betegeld met witte wandtegels uit onze showroom (afmeting 25 x 40 cm volgens model uit de showroom Poppink). In de badkamer worden de wanden betegelen tot een hoogte van 180 cm, ter plaatse van de douche tot 210 cm. In het toilet worden de wand betegeld tot een hoogte van 150 cm. Tegen meerprijs is het mogelijk om andere tegels uit te zoeken bij de tegelhandel van Poppink (max. afmeting 60 x 60 cm). Deze tegels worden verrekend tegen de stelpost aankoop wandtegels € 18,-/m². De uitwendige hoeken worden afgewerkt met een pvc-hoekprofiel. Wandtegels worden niet op schuine vlakken aangebracht.

B. Vloertegelerk:

De vloeren in badkamer en toilet worden uitgevoerd in donkere vloertegels uit onze showroom (afmeting 30 x 30 cm volgens model uit de showroom Poppink). Tegen meerprijs is het mogelijk om andere tegels uit te zoeken bij de tegelhandel van Poppink (max. afmeting 60 x 60 cm). Deze tegels worden verrekend tegen de stelpost aankoop wandtegels € 18,-/m². Wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en in een recht verband aangebracht.



- C. Dorpel:
Onder de binnendeur van de badkamer wordt een hardstenen onderdorpel aangebracht.
- D. Voegwerk:
Alle wand- en vloertegelwerk wordt ingevoegd met een (licht)grijze voeg.
- E. Kitwerk:
Alle inwendige betegelde hoeken en de boven- en zijkanten van de wastafel, de fontein en de wandclosets worden afgewerkt met witte siliconenkit.
- F. Vensterbanken/raamdorpelstenen:
Op de borstweringen onder de buitenkozijnen worden vensterbanken gefabriceerd van natuursteencomposiet type Bianco C aangebracht. Voor de kozijnen in de zit- en eethoek zullen vensterbanken geplaatst worden van ongeveer 30 cm breed. De kozijnen van de slaapkamers, overloop, wc en eventueel zolder worden voorzien van vensterbanken met een breedte van 25 cm. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht (kantelaaf wordt betegeld).
Onder de buitenkozijnen (welke niet aan peil staan) worden zwart verglaasde raamdorpelstenen aangebracht.

16. Kozijnen, ramen en deuren

- A. Buitendeuren, ramen en buitenkozijnen:
Alle buitenkozijnen, buitendeuren en ramen worden volgens KOMO-keur gemaakt zoals aangegeven op de tekening en worden uitgevoerd in hardhout (meranti). Alle onderdorpels van kozijnen waarop glas geplaatst wordt, worden voorzien van een neuslat. De kozijnen die op peil staan worden voorzien van een kunststof zwarte onderdorpel. Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van tochtstrippen.
- B. Binnendeuren en binnenkozijnen:
De binnenkozijnen worden uitgevoerd in vurenhout en zijn geschikt voor opdekdeuren. Alle binnenkozijnen op de verdieping worden voorzien van bovenlichten met gefigureerd glas en de kozijnen van het toilet en de meterkast op de beganegrond van een dicht paneel. Onder alle binnendeuren blijft een ruimte van ongeveer 25 mm tot de afwerkvloer (m.u.v. de deur tussen de berging en bijkeuken waar een stofdorpel onderkomt), zodat er na het leggen van de vloerafwerking door de opdrachtgever nog ca. 20 mm opening overblijft t.b.v. de ventilatie. Als er een dikkere vloerafwerking gelegd wordt dan zal de opdrachtgever zelf de deuren indien nodig inkorten.
In alle binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (afm. 88 x 231,5 cm kleur wit) geplaatst. Alternatieve deuren zijn tegen meerprijs mogelijk, deze deuren zijn wit gegrond en kunnen uitgezocht worden bij een leverancier van Poppink.

17. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen dat wordt toegepast voldoet aan inbraakwerendheid 2. De benodigde buiten- en binnendeurkrukken (in aluminium geanodiseerde uitvoering), sloten en scharnieren (in gegalvaniseerde uitvoering met koperen pen) worden geleverd en aangebracht zoals hierna omschreven:

- Voordeur:
4 gegalvaniseerde veiligheidsscharnieren, meerpuntsluiting met anti-kerntrek cilinder, aluminium geanodiseerde deurduwer en binnenkruk.
- Buitendeuren:
4 gegalvaniseerde veiligheidsscharnieren, meerpuntsluiting met anti-kerntrek cilinder en aluminium geanodiseerde deurkrukken met veiligheidsschilden
- Naar buiten draaiende ramen:
Meerpuntsluiting met remschaar (geen uitzetijzers in het zicht)



- Draaikiepramen:
Meerpuntsluiting met eenhendelbediening
- Binnendeuren:
Voorzien van stiftpaumelles. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot, het toilet en de badkamerdeur heeft een vrij- en bezetslot en de slaapkamers hebben dag- en nachtsloten. Alle overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot. Alle deuren zijn voorzien van aluminium geanodiseerde deurkrukken en bijbehorende (patent) schilden. Alternatief binnendeurbeslag is tegen meerprijs mogelijk en kunnen uitgezocht worden bij een leverancier van Poppink.

18. Trappen

Voor de toegang naar de eerste- en tweede verdieping worden open mahonie hardhouten trappen toegepast. De eerste verdiepingstrap van de woningen op de kavels 6 t/m 9 worden uitgevoerd in een dichte uitvoering met hardhouten stootborden. De benodigde traphekjes zullen worden voorzien van hardhouten ronde spijlen en rechthoekige bovenregel. De afmetingen van de trap voldoen aan de minimeisen van het bouwbesluit.

19. Daken en dakbedekkingen

- A. Kappen:
De kapconstructie wordt voorzien van geïsoleerde prefab dakelementen ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$) met een witte onderzijde die gekoppeld worden met kunststof strips aan de onderzijde.
De dakconstructie wordt op dragende witte knieschotten geplaatst. Deze knieschotten mogen niet gewijzigd worden, omdat de kap hierop steunt. Per zijde wordt er een inspectieluik aangebracht.
- B. Balklagen:
Op de buitenberging wordt een houten balklaag aangebracht. Hierop wordt 18 mm O.S.B.-dakplaten bevestigd (zonder plafond)
- C. Dakbedekking hellende daken:
De hellende dakvlakken zullen worden bedekt met zwarte keramische dakpannen. Ook worden de benodigde hulpstukken, zoals gevelpannen en (onder)vorsten aangebracht. Het verankeren van de dakpannen zal worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.
- D. Dakbedekking platte daken:
De platte daken worden bedekt met een 1-laagse APP-brandrol, los gelegd en 4 mm dik. De dakranden worden afgezet met een plastisol afdekkappen. De platte daken worden verder voorzien van een ballastlaag van grind (circa 2,5 cm).

20. Goten en hemelwaterafvoeren

Langs de voet van de dakvlakken zullen zinken goten worden aangebracht zoals op de tekening staat aangegeven. De mastgoten bij de woningen op de kavels 3 t/m 5 worden bevestigd aan gootbeugels. Hierbij worden grijze kunststof pvc-hemelwaterafvoeren toegepast die aangesloten worden op het infiltratiesysteem

21. Buitentimmerwerk

De windveren en gootboeien worden gefabriceerd van hardhout. De goot- en dakoverstekken worden gefabriceerd van vurenhouten schroten.

De wanden van de houten buitenberging worden geprefabriceerd van vurenhout en aan de buitenzijde bekleedt met gewolmaniseerde vuren schroten.

22. Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van een voldoende groot meterbord, gefabriceerd van 18 mm dik underlayment. Langs alle cementdekvloeren worden vuren plinten (afm. 13 x 47 mm) bevestigd. Om de binnen- en buitenkozijnen worden de benodigde betimmeringen en koplatten aangebracht.



23. Ventilatievoorzieningen

De afvoer van de wasemkap kan aangesloten worden op een muurdoorvoer (standaard Ø125 mm) en dakdoorvoer op het bergingsdak.

24. Wandafwerking

Alle zichtbare steenachtige wanden worden afgewerkt met gipsspuitwerk, welke geschikt is voor behangwerk. In de badkamer worden de wanden afgewerkt met raapspecie. Bij alle kwetsbare uitwendige hoeken zullen stalen hoekbeschermers aangebracht worden. Eventuele lichte houten scheidingswanden met gipsplaten worden niet afgewerkt.

25. Vloerafwerking

Op de betonvloeren zal een cementdekvloer worden aangebracht met uitzondering van de ruimte achter de knieschotten en de stampbetonvloer in de buitenberging.

26. Plafondafwerking

De betonplafonds van de begane grond en de eerste verdieping worden afgewerkt met wit spuitwerk. De naden van de kanaalplaatvloeren worden niet dichtgezet en het betonplafond wordt niet uitgevlakt. Gipsplafonds worden niet afgewerkt m.u.v. gipsplafonds op de eerste verdieping (bij een houten zoldervloer). De schuine dakplaten worden niet afgewerkt met uitzondering van de badkamer. De schuine dakplaten in de badkamer afgewerkt met een watervast gipsplafond.

27. Beglazing

Alle buitenkozijnen worden voorzien van isolerende hoogrendement HR++ buitenbeglazing (dit met uitzondering van glas met roeden). De kozijnen in de woonkamer (voor- en zijgevel) van kavel 2 wordt i.v.m. BENG berekening uitgevoerd met HR+++ triple beglazing. Alle buitenkozijnen in de rechterzijgevel van de woning op kavel 3 wordt i.v.m. BENG berekening uitgevoerd met zonwerende beglazing (let op: er kan enig kleurverschil zijn tussen het gewone en het zonwerende glas)

Bij buitenkozijnen die op het peil staan worden de onderste ruiten voorzien van éénzijdig gelaagd veiligheidsglas. De kunststof roedes worden tussen het glas aangebracht. Alle bovenlichten boven de binnenkozijnen op de verdieping worden voorzien van gefigureerd glas.

Volgens de BENG berekeningen moet er bij verschillende kozijnen zonwering (screens of uitvalschermen) toegepast worden om de temperatuuroverschrijding in de zomer zoveel mogelijk te voorkomen. Het aanbrengen van de zonwering is voor rekening van de opdrachtgever.

- Woning kavel 1: screens (hoekkozijn voorgevel + peilkozijn achtergevel + slaapkamerkozijn achtergevel) en uitvalschermer (boven de terrasdeuren)
- Woning kavel 2: screens (hoekkozijn en peilkozijn voorgevel + peilkozijn achtergevel + slaapkamerkozijn achtergevel) en uitvalschermer (boven de terrasdeuren)
- Woning kavel 3: screens (alle kozijnen aan de linker- en rechterzijgevel)
- Woning kavel 4 en 5: screens (alle kozijnen in de voorgevel + peilkozijn achtergevel + slaapkamer- en badkamerkozijn achtergevel) en uitvalschermer (boven de terrasdeuren)
- Woning kavel 6 en 9: screens (keuken-, slaapkamer- en badkamerkozijn voorgevel)
- Woning kavel 7 en 8: screens (keukenkozijn voorgevel)

28. Schilderwerk

Alle buitenkozijnen, ramen en buitendeuren worden vooraf gegrond volgens KOMO-keur (concept 1). Alle overige betimmeringen zoals binnenkozijnen, plinten, windveren, boeiboorden enz. worden éénmaal in de witte watergedragen grondverf gezet. De hardhouten trappen worden éénmaal in de blank grondverf gezet. Geadviseerd wordt om de woning zo snel mogelijk na de oplevering af te schilderen en goed advies in te winnen over de toe te passen vulmiddelen en schilderssystemen.



29. Keuken

Er is geen keukenopstelling inbegrepen. Leidingen worden op de standaard plaatsen afgedopt.

30. Waterleidingen

Al het waterleidingswerk voor warm- en koudwater wordt uitgevoerd in leidingen van voldoende diameter, waarnodig worden de leidingen weggewerkt in de muur. De vaatwasmachine wordt afgedopt. Het warmwater wordt aangevoerd via het Warmtenet van Ennatuurlijk Zuidbroek. Het tapcomfort bedraagt 6 liter per minuut.

31. Gasleidingen

Er worden geen gasleidingen in de woning aangebracht.

32. Sanitair

Het sanitair wordt standaard geleverd van het fabricaat Villeroy & Boch type O. Novo. De kranen zijn waterbesparend van het merk Grohe Costa; zie showroom Poppink. In het toilet en in de badkamer wordt een vrijhangend wandcloset combinatie met inbouwreservoir aangebracht met bedieningsplaat en een witte zitting met een deksel. In het toilet wordt een handwasbakje voorzien van een koudwaterkraan en kunststof vloerbuis aangebracht. In de badkamer wordt een kraan met een wartel t.b.v. de wasmachine, een wastafel met mengkraan en kunststof vloerbuis, spiegel en plancet en een doucheplaats met mengkraan, handdouche en glijstang en doucheplug aangebracht. Het is mogelijk om andere sanitair uit te zoeken via een sanitairbedrijf van Poppink

33. Elektrische installatie

Vanaf de meterkast worden volgens de geldende voorschriften NEN 1010 elektraleidingen aangelegd en aangesloten op de te hieronder genoemde lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen (met randaarde) en opgeleverd aan het elektriciteitsbedrijf.

Hal:	1 lichtpunt op schakelaar; 1 enkele wandcontactdoos in combinatie met schakelaar; 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op de overloop; 1 asp. 230V afgemonteerd met een rookmelder EI 146 230V/back-up. 1 lichtpunt nabij de voordeur met schakelaar in de hal.
Toilet:	1 lichtpunt op schakelaar.
Trapkast (kavel 6-9)	1 wandlichtpunt op schakelaar.
Zit- en eethoek:	2 lichtpunten op schakelaar; 4 dubbele wandcontactdozen; 1 loze r/tv leiding; 1 loze thermostaatleiding; 1 loze telefoon leiding;
Keuken:	1 lichtpunt op schakelaar; 2 dubbele wandcontactdozen; 1 enkele wandcontactdoos (t.b.v. keukenmeubel op 225+); 1 elektrische aansluiting voor het kooktoestel (2 x 230 V); 1 loze leiding naar boiler (19 mm);
Buitenberging:	1 lichtpunt op schakelaar; 1 dubbele wandcontactdoos;
Overloop:	1 lichtpunt op wisselschakeling; 1 enkele wandcontactdoos in combinatie met schakelaar; 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op zolder; 1 asp. 230V afgemonteerd met een rookmelder EI 146 230V/back-up;



Slaapkamers:	1 lichtpunt op schakelaar; 2 dubbele wandcontactdozen;
Badkamer:	1 lichtpunt op schakelaar; 1 wandlichtpunt boven de wastafel op schakelaar; 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op aparte groep (kavels 3-5);
Zolder:	1 lichtpunt op wisselschakeling; 1 enkele wandcontactdoos in combinatie met schakelaar; 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op aparte groep (kavels 1,2, 6-9); 1 bedraad aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie unit, incl. schakelleiding naar de badkamer, eindigend in een schakelaar (hoog/laag); 1 asp. 230V afgemonteerd met een rookmelder EI 146 230V/back-up.

Algemeen:

- Verdeelinrichting in de meterkast v.z.v. van de benodigde 4 groepen;
- Aardingsinstallatie volgens voorschriften van het stroomleveringsbedrijf;
- Belinstallatie, bestaande uit: trafo ½ Amp, schel en drukker.
- Schakelmateriaal en wandcontactdozen type Peha standaard inbouw kleur wit RAL 1013 1,5 inbouwdoos – verticaal aangebracht
- De schakelaars worden op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer aangebracht;
- De wandcontactdozen in verblijfsruimten op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer;
- Cai aansluitpunt op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer.
- Wijzigingen kunnen tegen meerprijs besproken worden de installateur van Poppink

34. Centrale verwarming / stadsverwarming

De woning wordt aangesloten op het warmtenet van Ennatuurlijk Zuidbroek. Via de warmtewisselaar CW4 komt warmte binnen voor de ruimteverwarming en het warm tapwater.

Op de beganegrond (m.u.v. de berging) wordt vloerverwarming aangebracht. Op de eerste verdieping worden radiatoren aangebracht. De zolderruimte wordt niet verwarmd. De warmtebehoefte wordt geregeld door een kamerthermostaat welke op de binnenmuur van de woon-/eetkamer wordt aangebracht. De fabrieksmatig gelakte paneelradiatoren zijn berekend op onderstaande temperaturen welke behaald kunnen worden bij een buitentemperatuur van -10 °C bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. E.e.a. volgens ISSO 51 bij een nachtverlaging van 2 graden en een opwarmtijd van 2 uur.

- Eet-, woonhoek en keuken: 22 graden Celsius;
- Slaapkamers: 22 graden Celsius;
- Hal / wc / overloop / open zolder: 18 graden Celsius;
- Badkamer(s): 22 graden Celsius;

35. Mechanische ventilatie

De ventilatieafvoer van de keuken, toilet en badkamer geschiedt d.m.v. mechanische ventilatie. De ruimte waar de wasmachine geplaatst wordt zal natuurlijk of mechanisch afgezogen worden.

De ventilatiebox wordt op zolder geplaatst. Vanaf de box worden er ventilatiekanalen aangebracht eindigt met een pvc muur- of plafondrooster. De noodzakelijke luchttoevoer zal geschieden met blank geanodiseerde zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen van de verblijfsruimtes, geplaatst op het glas. Het noodzakelijke aantal roosters is bepaald d.m.v. een ventilatieberekening. De draadloze bediening van de ventilatie wordt in de badkamer geplaatst.



36. PV-panelen

Volgens de BENG berekening is het noodzakelijk om PV-panelen op het hellende dak te monteren. Per woning is bepaald hoeveel PV-panelen er minimaal noodzakelijk zijn.

- Woning kavel 1, 2 en 3: 10 stuks
- Woning kavel 4 en 5: 12 stuks
- Woning kavel 6 en 9: 8 stuks
- Woning kavel 7 en 8: 7 stuks

De panelen hebben een opbrengst van 370 Wp per paneel en worden all-black uitgevoerd. De omvormer wordt geplaatst op de zolder en wordt aangesloten op de meterkast.

37. Nutsaansluitingen

Per woning wordt de verschillende nutsaansluitingen in de meterkast aangesloten; elektra (3-fase 3x35A), water (max. 2,5 m³/h), stadsverwarming (t/m 100 kW; tapcomfort 6 l/min) en telecommunicatie. De koper dient zelf een abonnement voor elektra, water, stadsverwarming en telecommunicatie af te sluiten.

38. Informatie die door de opdrachtgever aangeleverd moeten worden

Voor de werkvoorbereiding van de woning zal er door de opdrachtgever, op verzoek van de aannemer, tijdig diverse informatie aangeleverd moeten worden.

Het gaat onder andere om de volgende informatie:

- Keuken installatietekening (ivm leidingwerk en sparingen)
- Badkamer/toilet installatietekening (ook als de badkamer/wc casco opgeleverd wordt)

39. Oplevering

De oplevering van de woning zal geschieden binnen de in de aannemingsovereenkomst bepaalde termijn, tenzij er sprake is van meerwerk, dan zal de termijn eventueel verlengd worden.

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

Minimaal 2 weken voor de oplevering zal u schriftelijk mededeling worden gedaan over de datum en tijdstip van de oplevering. Zodra de nieuwe wet Kwaliteitsborging (Wkb) van kracht is zal er bij de oplevering (bij alle woningen waarbij de vergunning is aangevraagd nadat de wet van kracht is) een opleverdossier worden aangeleverd. Bij lopende projecten is het consumenten opleverdossier ex artikel 7:757a BW niet van toepassing.

40. Werkzaamheden na oplevering

Onregelmatigheden die geconstateerd worden bij de oplevering zullen worden hersteld door de aannemer. De onderhoudstermijn geldt voor drie maand gerekend vanaf de dag van oplevering.

Na de onderhoudstermijn gelden de garantietermijnen en garantie-uitsluitingen volgens de aannemingsovereenkomst.

41. Belangrijke aandachtspunten voor de opdrachtgever na de oplevering

Vaak is er in een nieuwgebouwde woning sprake van een vochtig klimaat (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk dat de woning veelvuldig geventileerd wordt en ook de verwarming niet te hoog wordt ingesteld (opstookprotocol aanhouden). Hiermee wordt onder andere het verschijnsel van een meer dan normale verkleuring van spuitwerk, door onder andere uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van "harde" vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen leiden tot schades aan de aangebrachte afwerkingen. Dit kan onder andere veroorzaakt worden doordat bouwvocht opgesloten wordt, als ook door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verhardingen in de periode na oplevering. De aannemer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade als omschreven in deze paragraaf.



De opdrachtgever moet goed advies inwinnen over de vloerafwerking. De gekozen vloerafwerking dient geschikt te zijn voor bijvoorbeeld het aanbrengen over vloerverwarming.

Zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen kunnen bij bepaalde temperaturen en windsnelheden het gevoel van tocht in de woning veroorzaken. De roosters kunnen dan eventueel tijdelijk dichtgezet worden, maar ze moeten zo snel mogelijk weer geopend worden om voor een goede ventilatie in de woning te zorgen.

Wat betreft de kleur van het buitenschilderwerk raden wij u aan om u goed te laten adviseren. Voor m.n. buitendeuren adviseren wij een kleur te kiezen die past bij de situering (oriëntatie t.o.v. de zon) en de weersbelasting van de deur. Een deur met een donkere kleur en een zware weersbelasting heeft een hoger onderhoudsinterval en kan de goede werking van een deur nadelig beïnvloeden (o.a. uitzetten, werking, kromtrekken en barstvorming/craquelé van het houtfineer). Het is in dit geval aan te raden om een lichtere kleur te kiezen.

Op de website www.poppink.nl staan nog meer aandachtspunten met betrekking tot het gebruik en het onderhoud van de woning (onder 'downloads/gebruikshandleiding')

42. Sleuteloverhandiging

Als de opdrachtgever aan de financiële verplichtingen heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft getekend, wordt overgegaan tot de overhandiging van de sleutel. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent dat de woning door de aannemer is opgeleverd. Vanaf dit moment dient de opdrachtgever zelf zorg te dragen voor de verzekering van de woning. De aannemer is gerechtigd de sleutel in bewaring te houden wanneer de opdrachtgever niet voldaan heeft aan de financiële verplichtingen. In dit geval wordt de woning dus niet overgedragen aan de opdrachtgever.

43. Slotbepaling

Deze technische omschrijving is zo nauwkeurig mogelijk en met zorg samengesteld, bij eventuele fouten kan de aannemer niet aansprakelijk worden gesteld voor de onregelmatigheden die hieruit voortkomen. Ook moet er voorbehoud worden gemaakt op het bovenstaande ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid. Voor eventuele verdere onduidelijkheden kan contact opgenomen worden met de aannemer. Het op tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplanting, bestrating enz. behoren niet tot de levering van de aannemer.

44. Bijna Energie Neutraal Gebouw

De BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energieprestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Het bouwbesluit stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. De woning wordt gebouwd conform de BENG-eisen die gelden op de datum van indiening van de omgevingsvergunning. In het kader van de verplichte kwaliteitsbewaking volgens de BRL9500, wordt de EP-berekening (BENG berekening) opgenomen in de landelijke database ep-online.nl. Steekproefsgewijs zal een controleonderzoek plaats kunnen vinden. Indien geen medewerking wordt verleend aan dit controleonderzoek, wordt de EP-berekening verwijderd uit de landelijke database. De opdrachtgever heeft het recht om het volledige projectdossier op te vragen. Het actuele procescertificaat van BuildingLabel kan worden gevonden op de website van SKW Certificatie.



45. Afwerkstaat

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,5 m erboven behangklaar	Wit spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken/eetkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Berging	Stampbetonvloer	Regelwerk in het zicht	Balklaag in het zicht
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot 1,8/2,1 m erboven behangklaar	Wit spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer	Behangklaar	Witte dakplaten