



IN DE BOCHT NIETAP



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Bouwbesluit

Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Hieronder vindt u een overzicht van de benamingen zoals gebruikt in het Bouwbesluit en de garantieregeling:

Woonkamer, keuken	: verblijfsruimte
Slaapkamers	: verblijfsruimte
Entree/overloop	: verkeersruimte
Toilet	: toiletruimte
Badkamer	: badruimte
Meterkast	: technische ruimte
Zolder	: onbenoemde ruimte
Berging	: bergruimte

TERREIN

1. Ligging bouwterrein

De ligging van het bouwterrein en de wijze waarop de kavels zijn gesitueerd is weergegeven op de verkooptekeningen.

2. Grootte bouwterrein

De grootte van de kavels is bepaald op grond van een voorlopige opgave van Gemeente Noordenveld. Verschillen kunnen voorkomen. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als "ongeveer". De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatie als aangeduid op de verkooptekeningen.

3. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de eventueel nog nader door Gemeente Noordenveld op te leggen bijzondere verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen.

Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de aan de koop-/aannemingsovereenkomst gehechte lijst met bijzondere bepalingen en/of het concept van de akte van levering van de notaris. De notaris kan de verkrijger hierover desgewenst nader informeren.



IN DE BOCHT NIETAP

4. Peil van de woning

Het peil (-P-) van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van Gemeente Noordenveld.

5. Grondwerk

De nodige grondwerken zullen worden verricht voor funderingen, leidingen en bestratingen. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Er wordt geen extra grond aangevoerd voor de tuinen en overtollige grond wordt niet afgevoerd (gesloten grondbalans).

6. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de vuilwaterriolering op het gemeenteriool is in de koop-/aanneemsom begrepen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Het rioleringsstelsel wordt belucht; het is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Regenwater en drainagewater worden afgevoerd volgens voorschriften van Gemeente Noordenveld.

7. Bestrating

De voordeur van uw woning is direct vanaf de openbare weg (trottoir) te bereiken. Gemeente Noordenveld is verantwoordelijk voor de bestrating, die op de voorgevel van uw woning zal aansluiten. De bestrating dient als zodanig te worden gehandhaafd. Aan de achterzijde van de woning wordt, op eigen terrein, één verplichte opstelplaats voor een personenauto gerealiseerd, voorzien van twee rijstroken van betontegels, kleur grijs. Deze plek dient als zodanig te worden gehandhaafd. Het gemeenschappelijke achterstraatje en de gemeenschappelijke extra parkeerplaatsen worden uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven, in betonklinkers. De eventuele bestratingen buiten de erfgrans worden verzorgd door Gemeente Noordenveld. De bestrating valt niet onder de garantievoorwaarden van Woningborg.

8. Terreininventaris

De hoeken van het perceel worden, daar waar Rottinghuis dat nodig acht, aangegeven met een houten paaltje.

Op een aantal plekken zullen de erfgrans worden voorzien van een groene heg (exacte omschrijving nader te bepalen). De posities hiervan zijn op de situatietekening weergegeven. Deze groene erfafscheidingen zijn beeldbepalend en daarom in overleg met de welstand tot stand gekomen. Om die reden is de koper is verplicht om deze erfafscheidingen als groen (nader bepaald in de kwalitatieve verplichtingen in de koopakte) te handhaven en onderhouden.

Op enkele plaatsen kunnen CAI-kastjes opgenomen worden in de erfafscheiding.

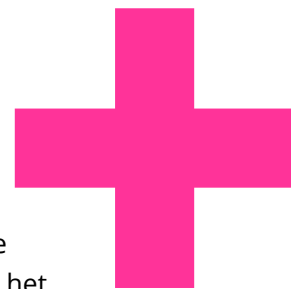
9. Infrastructuur/terreininrichting

De door de ondernemer en/of gemeente aan te brengen voorzieningen voor infrastructuur, zoals bijvoorbeeld paden, tuinmuren, groen en schuttingen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.





IN DE BOCHT NIETAP



RUWBOUW

10. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt een funderingssysteem toegepast. Een en ander conform het advies van de constructeur en in overleg met Bouw- en Woningtoezicht.

11. Vloerconstructies

De geïsoleerde beganegrondvloer (uitwendige scheidingsconstructie met een $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is een betonsysteemvloer, net als de eerste en tweede verdiepingvloeren (inwendige scheidingsconstructie).

12. Wandconstructies

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels van de woningen: metselwerk, volgens verkooptekening;
- binnenspouwbladen van voor-, achter- en zijgevels én woningscheidende wanden: geprefabriceerd beton. De woningscheidende wanden hebben een ankerloze spouw. Aan het begrip "ankerloze spouw" mag geen verwachtingspatroon worden gekoppeld dat uitgaat boven het niveau van het Bouwbesluit;
- lichte scheidingswanden in de woningen: wanden van cellenbetonelementen, Gibo-blokken of prefab beton, uitvoering ter keuze van de ondernemer.

De isolatiewaarde (R_c genoemd) van de gehele buitenspouwconstructie heeft een $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ter plaatse van de gevelstenen (EPC berekening is leidend). De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als schoonmetselwerk, het voegwerk in een nader te bepalen kleur.

13. Daken

De dakconstructie van de woning ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is samengesteld uit een geprefabriceerde kap met isolatie en een basisplaat, knieschotten en betonpannen (volgens monster). De dakoverstekken worden, waar van toepassing, uitgevoerd in een onderhoudsarme beplating.

De meest zongeorïënteerde dakvlakken van de woningen worden gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen, conform advies installateur. Op deze plekken kunnen geen optionele dakramen worden aangeboden. De op tekening aangegeven aantallen zijn indicatief (toegevoegd om EPC-eis te behalen), nog definitief te bepalen door de installateur.

14. Hemelwaterafvoeren

Aan de onderzijde van het hellende dak worden zinken mastgoten aangebracht op thermisch verzinkte metalen beugels. Voor de hemelwaterafvoeren van de woning en berging worden kunststof buizen aangebracht, zoals op de tekening staat aangegeven.

15. Buitenkozijnen, -deuren en metaalwerken

De buitenkozijnen inclusief de draai- en/of uitzetdelen en de deuren zijn van kunststof. Het voordeurkozijn en het achterdeurkozijn worden voorzien van een kunststof onderdorpel.



IN DE BOCHT NIETAP

De voordeur wordt voorzien van voordeurgarnituur. Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren wordt toegepast volgens twee sterren-symbool voor inbraakpreventie. Ter ondersteuning van bovenliggende vloer-, dak- en metselconstructies worden de nodige stalen lateien toegepast. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde worden betonnen raamdorpels geplaatst.

16. Houten buitenbergingen rijwoningen

De gevels van de buitenbergingen bestaan uit geïmpregneerde houten rabatdelen en de berging is voorzien van een golfplaten dak. De vloeren van deze buitenbergingen worden in grijze betontegels, afmeting 30 x 30 cm, uitgevoerd. De houten bergingsdeur wordt voorzien van enkel gelaagd matglas. De berging is voorzien van stroom. Aan de zijde van het achterstraatje worden de bergingsblokken voorzien van een armatuur met schemerschakelaar wat ervoor zorgt dat het achterstraatje wordt verlicht. Deze armaturen zijn aangesloten op de stroomvoorzieningen van de woningen.

AFBOUW

17. Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren voorzien van loopsloten, deurkrukken en schilden. De deuren van de badruimte en de toiletruimte hebben een vrij-bezetsluiting. De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in een stalen muuromvattend kozijn met bovenlicht. Bovenlichten zijn voorzien van enkelglas. Bovenlicht van de trapkast wordt voorzien van plaatmateriaal. De kozijnen zijn voorzien van een witte coating. Ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel toegepast. De meterkasten zijn vooraf vervaardigde elementen, bestaande uit houten wanden, deuren en kozijnen, fabrieksmatig afgelakt. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot.

18. Trappen

De trap van begane grond naar eerste verdieping is een dichte trap met vurenhouten bomen en treden. De trap van eerste naar tweede verdieping is een open trap met vurenhouten bomen en treden. Langs de trappen komt aan één zijde een houten leuning. Op de tweede verdieping wordt een houten traphek om het trapgat aangebracht.

19. Aftimmerwerk

De woningen worden niet voorzien van vloerplinten. Ter plaatse van een metselwerk borstwering worden kunststenen vensterbanken aangebracht, maar niet als dit in de badkamer is. Die negges worden betegeld.

20. Plafondafwerking

De betonnen plafonds op de begane grond en eerste verdieping worden afgewerkt met structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast en trapkast. De onderzijde van de schuine dakvlakken op zolder krijgt geen behandeling.



IN DE BOCHT NIETAP

21. Wandafwerking

De wanden worden behangklaar afgewerkt, hetgeen betekent dat ze, kleine reparaties uitgezonderd, geschikt zijn om behang op aan te brengen. Uitzondering hierop zijn de wanden in de meterkast en op de zolder; deze worden standaard niet nader afgewerkt. Ook de wanden van de badkamer en de toiletruimte zijn een uitzondering; deze worden voorzien van tegelwerk respectievelijk gedeeltelijk tegelwerk met daarboven structuurspuitwerk. De houten betimmeringen op de zolder krijgen geen behandeling. De schuine wanden/binnenzijde dakbeplating krijgen geen behandeling. In verband met het risico van haarscheurtjes wordt door Rottinghuis geen spuitwerk op de overige wanden aangebracht, ook niet als meerwerk.

22. Vloerafwerking

De vloeren in alle ruimten, met uitzondering van de vloer van de houten buitenbergingen, de meterkast en achter de knieschotten op zolder, worden voorzien van een zandcementdekvloer. De dekvloeren in de woning zijn circa 70 mm dik. In de dekvloeren van de woningen zijn ter plaatse van begane grond en alle verdiepingen elektraleidingen en/of waterleidingen en/of gasleidingen aangebracht. Bovendien zijn de begane grondvloer en de eerste verdieping voorzien van vloerverwarming in de dekvloer. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat wanneer in de vloeren gespijkerd wordt voor bijvoorbeeld parket of vloerbedekking op lat, deze leidingen kunnen beschadigen.

Bij vloerverwarming kunt u iedere vloerafwerking kiezen die u mooi vindt. Wel is de werking van het systeem gebaseerd op warmtestraling en warmteoverdracht aan de oppervlakte van de vloer. Elke vloerbedekking heeft een andere warmtegeleiding.

Informeer daarom altijd bij uw leverancier naar de voorwaarden en de toepasbaarheid van uw gewenste afwerking in combinatie met vloerverwarming.

23. Tegelwerken

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van keramische tegels. De wanden van de toiletruimte worden tot circa 1.200 mm boven de vloer betegeld en de badkamerwanden tot plafondhoogte. De keuken wordt standaard niet voorzien van tegelwerk. De koper maakt voor de tegels een keuze uit de mogelijkheden uit de optielijst.

24. Keukenopstelplaats

In de woning is geen keuken opgenomen. Er wordt standaard rekening gehouden met een keukenopstelplaats zoals op de plattegronden aangegeven. De eventueel ingetekende installaties zijn ten behoeve van ruimtebepaling en worden niet standaard geleverd. In de optiesfeer kan het installatiewerk voor een door derden (na oplevering) aan te brengen keuken worden uitgevoerd, op voorwaarde dat de benodigde gegevens voor het installatiewerk goed gedocumenteerd en getekend, voor de nader te bepalen sluitingsdatum, worden aangeleverd. Bij een alternatieve indeling dient bovendien rekening te worden gehouden met de opstelplaats van het keukenblok in verband met de vloerverwarming; die moet niet doorlopen onder een keukenblok.

25. Beglazing en schilderwerk

In alle buitenkozijnen, ramen en deuren (met uitzondering van de berging) wordt gasgevuld isolatieglas (HR++) aangebracht, waarbij enig kleurverschil in het glas niet is te



IN DE BOCHT NIETAP

voorkomen. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel blank glas, met uitzondering van het kozijn van de trapkast.

Er wordt geen binnenschilderwerk uitgevoerd. Binnendeuren en -kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur. De binnenbeplating en eventuele balken worden niet nader behandeld. Traptreden, -bomen en -hekken worden met een grondverflaag opgeleverd.

26. Behangwerk

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat alvorens er door hem kan worden behangen, voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht. Het betreft hier het verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaten en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden. Wij adviseren u het eerste jaar een 'bouwbehang' toe te passen.

INSTALLATIES

27. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De warmwatervoorziening wordt aangesloten op de warm en koud waterleiding. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De volgende tappunten worden aangesloten:

Koud water:

- het fontein in de toiletruimte;
- het reservoir van het toilet in de toiletruimte;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelkraan in de badkamer;
- leiding voor de keukenmengkraan;
- optioneel te plaatsen toilet in de badkamer;
- de warmwaterbereider van de cv-ketel;
- de wasmachinekraan (ook vulkraan voor cv).

Warm water:

- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- leiding voor de keukenmengkraan.

28. Warmwatertoestel

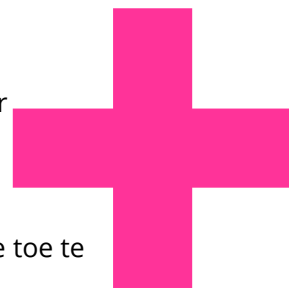
De in het hoofdstuk verwarmingsinstallatie omschreven centrale verwarmingsketel is ook ingericht voor de warmwatervoorziening.

29. Gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de gasinstallatie in de woning zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt een gasleiding gelegd naar het aansluitpunt van de cv-ketel op zolder en naar het aansluitpunt kooktoestel in de



IN DE BOCHT NIETAP



keuken, circa 600 mm boven vloerpeil. Gas- en waterleidingen worden op de zolder zichtbaar aangebracht.

30. Energiebesparende installaties

De goed geïsoleerde casco's zullen in combinatie met de energiezuinige ketel en de toe te passen PV-panelen zorgen voor een energieprestatie die voldoet aan de huidige bouwbesluiteisen. De PV-panelen worden op het dakvlak aangebracht. Het definitief toe te passen aantal panelen kan, na definitief advies van de installateur, afwijken van wat op tekening is weergegeven. De installateur bepaalt eveneens per woning of er een douchewarmteterugwinstinstallatie wordt toegepast. Nadere informatie over de installaties wordt in uw oplevermap weergegeven.

31. Sanitair

Het te leveren sanitair in witte uitvoering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Toe te passen materialen:

Toiletruimte begane grond

1 fonteincombinatie bestaande uit:

- 1 fontein, porselein, Villeroy en Boch O novo wit;
- 1 toiletkraan, Hansgrohe Focus S chroom;
- 1 plugbekersifon, kunststof, kleur wit;
- 1 vloerbuis, kunststof, kleur wit.
- 1 wandclosetcombinatie, Villeroy en Boch O novo wit;
- 1 closetzitting met deksel, kunststof Villeroy en Boch O novo wit.

Badkamer verdieping

1 wastafelcombinatie bestaande uit:

- 1 wastafel, porselein, Villeroy en Boch O novo wit;
- 1 wastafelmengkraan, Hansgrohe Focus S chroom;
- 1 plugbekersifon, kunststof, kleur wit;
- 1 vloerbuis, kunststof, kleur wit;
- 1 planchet, Villeroy en Boch O novo wit 60 x 17 cm;
- 1 spiegel, Plieger 5 mm dik, rond 50 cm;

1 douchecombinatie bestaande uit:

- 1 doucheplug;
- 1 douchemengkraan, Hansgrohe Focus chroom;
- 1 Hansgrohe Focus glijstang combinatie cometta 85 handdouche chroom

Diversen

- 1 wasautomaatkraan, verchroomd.

32. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemson begrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over drie groepen naar de diverse aansluitpunten en een groep voor de wasmachine. De installatie wordt aangelegd volgens de normbladen en de symbolen als aangegeven op de



IN DE BOCHT NIETAP

verkooptekeningen (plaatsaanduiding is om en nabij) en is opgebouwd in een centraal dozensysteem en afgemonteerd met halfinbouw schakelmateriaal. Ter plaatse van de centraaldoos kan de verkrijger een armatuur bevestigen.

De schakelaars bevinden zich op ongeveer 1050 mm boven de vloer. De aansluitpunten en loze leidingen voor centrale antenne-inrichting (CAI) en telefoon bevinden zich op ongeveer 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen in de verblijfsruimten op de begane grond bevinden zich op ongeveer 300 mm boven de vloer, met uitzondering van wandcontactdozen boven het werkblad ter plaatse van de standaard keukenopstelplaats. In de overige ruimtes worden de wandcontactdozen op ongeveer 1200 mm boven de vloer aangebracht. Type wandcontactdozen en schakelaars volgens monster.

33. Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

34. Rookmelders

De woning wordt standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet, plaats volgens tekening.

35. Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51 en de eventuele eisen van Woningborg. De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd voor verwarming en warmwatervoorziening, HR-ketel. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Er zal vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping worden aangebracht en, indien door installateur nodig geacht, een elektrische radiator in de badkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen:

- hal : 15°C
- woonkamer : 20°C
- keuken : 20°C
- slaapkamers : 20°C
- badkamer : 22°C
- interne verkeersruimten : 15°C
- toiletruimte : vorstvrij
- zolder : geen verwarming
- berging : geen verwarming

De opstelplaats van de installaties op zolder zal onder het schuine dak aan de voorzijde van de woning zijn en zal worden geplaatst zó dat die aan de daarvoor geldende eisen voldoet.



IN DE BOCHT NIETAP

36. Ventilatievoorzieningen

De ventilatiekanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof of metaal. De open keuken wordt aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem. Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit waarop behalve de keuken, ook het toilet en de badkamer en de wasmachineopstelplaats zijn aangesloten. In de woonkamer komt een schakelaar waarmee u de mechanische ventilatorunit kunt bedienen.

De (nacht)ventilatie van de woon- en slaapkamers geschiedt door middel van:

- draairamen en/of deuren;
- (CO₂ gestuurde) ventilatieroosters in de buitenkozijnen van de verblijfsruimten (susroosters).

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

- badkamer en toilet: toevoer ventilatielucht via de opening tussen de dorpel en de binnendeur, afvoer via een afzuigopening van de mechanische ventilatie;
- meterkast: ventilatie via het meterkastfront;
- gevels: ventilatie door middel van open stootvoegen in de gevels;

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

37. Kanalen en schoorstenen

De rookgassen van de cv-installatie worden afgevoerd door middel van metalen dubbelwandige kanalen. Deze afvoer wordt, gecombineerd met de luchttoevoer en de afvoer van de mechanische ventilatie, aangesloten op een plaatstalen schoorsteen die op het dak wordt geplaatst, boven de schacht van de woning.

KOOP- EN GARANTIEBEPALINGEN

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van de door u gekochte woning wordt vermeld in de, tussen Rottinghuis en u als koper, te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. Eventuele stijging in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten wordt niet aan u doorberekend.

In de koopsom v.o.n. zijn verder onder meer begrepen de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de projectontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor gas, water, elektra, CAI en riolering. Kosten die afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden zijn niet in de "vrij-op-naam-koopsom" begrepen, zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten voor hypotheekakte en - voor zover van toepassing - (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het btw-tarief (thans 21%) worden wél met u verrekend.

Levering van gas en elektra door energiebedrijven

Door de liberalisering van de energiemarkt is bent u als koper vrij in de keuze van een energieleverancier betreffende de levering van gas en elektra. Om de woning aan u op te kunnen leveren is het noodzakelijk dat de woning tijdig beschikt over alle nutsaansluitingen en dat er tijdig energie door de betreffende energiebedrijven wordt geleverd. Om deze



IN DE BOCHT NIETAP

reden wordt er door de ondernemer contracten afgesloten met energieleveranciers. De keuze van de leveranciers ligt bij de ondernemer. Deze contracten worden door de koper overgenomen gedurende de periode van het betreffende contract. Hierna is de koper vrij in zijn of haar keuze van energieleverancier.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten voor energie, gas, water en riool, alsmede de aanlegkosten voor de centrale antenne installatie (CAI) zijn begrepen in de koop-/ aannemingsom. Het verkrijgen van de aansluitingen voor telefoon en CAI zal door koper moeten worden aangevraagd.

Uitvoeringsduur, datum van aanvang

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt maximaal 150 werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum van gereedkomen van de beganegrondvloer van de betreffende woning. De bouw is gestart op het moment waarop begonnen wordt met het ontgraven van de bouwput.

De benodigde bouwtijd om de gevolgschade van onvoorziene omstandigheden en/of onwerkbaar weer te verhelpen, zoals bijvoorbeeld brand-, storm- en waterschade wordt aangemerkt als onwerkbare werkdagen. Daardoor wordt de uitvoeringsduur vermeerderd met het aantal werkbare dagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade.

Opleveringsplanning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen, zeker in de ruwbouwfase, afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger kunnen worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

Oplevering en sleuteloverdracht

Nadat Rottinghuis haar werkzaamheden heeft afgerond is uw woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Onderstaand wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering.

Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering, ontvangt u van Rottinghuis een kennisgeving met de opleverdatum en het tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met Rottinghuis uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele manco's worden genoteerd op de opleveringsverklaring die na akkoordbevinding door iedere partij wordt ondertekend.

De geconstateerde manco's worden door Rottinghuis, zo mogelijk, binnen 15 werkbare werkdagen verholpen (eventuele leveranties kunnen daarbij een vertragende factor zijn). Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient u aan alle financiële verplichtingen jegens Rottinghuis te hebben voldaan. Nadat onvolkomenheden, die tijdens de oplevering zijn genoteerd op de opleveringsverklaring zijn verholpen wordt Rottinghuis geacht aan zijn leveringsverplichtingen te hebben voldaan.



IN DE BOCHT NIETAP



Schoonmaken

De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten: deze worden schoon opgeleverd.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstigste is om het buitenschilderwerk te doen of om eventueel in het bestek omschreven groenvoorzieningen aan te brengen. Is dat het geval, dan gebeurt dit later. Wij verzoeken u tot die tijd de betreffende tuindelen nog niet te beplanten of te verharden. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijzigingen tijdens de bouw

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

De ondernemer behoudt zich het recht voor, op of aan de woningen die wijzigingen aan te brengen, die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de verkrijger. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe wijzigingen, alsmede wijzigingen die voortvloeien uit het niet meer leverbaar zijn van omschreven materialen en de eisen van de overheid, Woningborg N.V. en/of energieleverende bedrijven.

Diversen

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten op de verkoop-/contractstukken uitgedrukt in millimeters. De maten zijn onder voorbehoud van "om en nabij".

Indien tekeningen en de technische omschrijving onderling strijdig zijn is deze technische omschrijving bindend; tekst gaat voor tekening.

Verzekering

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via Rottinghuis. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u als koper bij oplevering wordt overgedragen, dan wel aan u ter beschikking wordt gesteld. Vanaf dat moment gaat het risico van Rottinghuis over op u als koper. Het is dus belangrijk dat u als koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen (opstal-, inboedelverzekering, etc.) afsluit.

Meer- en/of minderwerk

Als koper zult u door Rottinghuis in de gelegenheid worden gesteld om uw woning nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van Rottinghuis ontvangt u hierover nadere informatie, onder meer op het gebied van sanitair, tegelwerk en eventueel keukeninrichting.

Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats. Hoewel Rottinghuis zoveel mogelijk rekening houdt met uw wensen, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren.

Eenzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat Rottinghuis - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundige product - rekening



IN DE BOCHT NIETAP

moet houden met de technische mogelijkheden, uitvoerbaarheid en de wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in of aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden zullen verder afhankelijk zijn van de voortgang van het werk.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen wordt het bezoeken van de bouwplaats door kopers tijdens het bouwproces niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen de vorderingen van het werk te bekijken, zal Rottinghuis een regeling opstellen waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. Hierover ontvangt u te zijner tijd nader bericht.

DE "KLEINE LETTERTJES" IN HET GROOT

Alle contractstukken zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard alsmede voor eventuele afwijkingen die kunnen voortvloeien uit andere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Rottinghuis is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekeningen van mindere of meerdere kosten. De in de brochure en verkoopstukken opgenomen gevelbeelden en interieurplaatjes zijn artist impressions, die enkel dienen als illustratie van de woningen. De definitieve kleurstellingen van de woningen wordt bepaald door de ontwikkelaar. Aan de impressies en kleurindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

De situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving van de woningen liggen buiten de invloedssfeer van Rottinghuis. Rottinghuis is hiervoor derhalve niet aansprakelijk.

In de technische omschrijving van de woningen staat vermeld welke werkzaamheden en leveringen deel uitmaken van het gekochte.

Brochure - verkooptekeningen - technische omschrijving - opties

De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist-impressie weer, waaraan nadrukkelijk geen rechten kunnen worden ontleend. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoop-/contracttekeningen van de basiswoningen.

De tekeningen van de opties c.q. alternatieven zijn informatief aan de verkoop-/contracttekeningen toegevoegd en worden niet nader omschreven. Zij maken geen deel uit van de contractstukken. In de sfeer van meer- en minderwerk kunnen deze varianten worden gerealiseerd. Uiteraard voor zover het stadium waarin de voorbereiding respectievelijk de uitvoering zich bevindt dat toelaat.



IN DE BOCHT NIETAP

Daar waar in deze technische omschrijving merken en/of houtsoorten zijn genoemd, dient hieraan te worden toegevoegd: "of een daarmee vergelijkbaar, gelijkwaardige, uitvoering ter keuze van het uitvoerend bouwbedrijf".

Maatvoering op tekeningen

De plattegronden van de woningen zijn op de verkooptekeningen in principe op schaal geprint. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in de woning. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) geringe maatafwijkingen ontstaan.

De maataanduidingen op de tekeningen zijn "circamaten" en is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

De op de plattegronden aangegeven, wandcontactdozen en schakelaars zijn qua afmeting en plaats indicatief.

Vorrang Woningborg-bepalingen

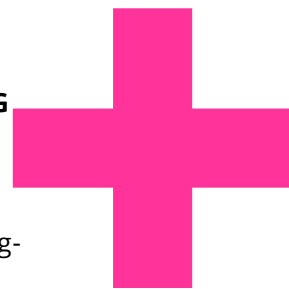
Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onvereenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.





IN DE BOCHT NIETAP

EEN HUIS MET ZEKERHEID: WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING



Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van Rottinghuis tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en Rottinghuis.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat Rottinghuis tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- Rottinghuis garandeert de kwaliteit van de woning tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van Rottinghuis, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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



IN DE BOCHT NIETAP



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Opdrachtgever - Ontwikkeling - Realisatie

Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv

Bezoekadres: Hereplein 9-10 . GRONINGEN

Postadres: Postbus 5 . 9700 AA . GRONINGEN

Telefoon: (050) 318 53 33 . www.rottinghuis.nl . info@rottinghuis.nl

Inlichtingen - Advies - Verkoop

Uitgebreide informatie over de woningen, de koop-/aannemingsovereenkomst, de verkoop en eventueel de financiering wordt verzorgd door:

NIJDDAM makelaars

Roderweg 17 . 9311 PA . NIEUW-RODEN

(050) 402 35 40 . www.nijddammakelaars.nl . info@nijddammakelaars.nl

Makelaardij Th. Van der Laan

Bosweg 3 . 9351 AA . LEEK

(0594) 518 271 . www.makelaardijvanderlaan.nl . info@makelaardijvanderlaan.nl

Notaris

Enige tijd voor de datum van passeren van de notariële akte (akte van transport) van uw kavel en de daarop te bouwen woning, ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de ondertekeningsafspraken en een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent. Wanneer dat precies is hangt af van "wanneer er aan de opschortende voorwaarden uit de met u gesloten koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan" en er dus kan worden bepaald wanneer er wordt gestart met de bouw.

De verkoop-/contractstukken zijn gedeponneerd ten kantore van de notaris. De notaris is ten tijde van het transport in het bezit van alle benodigde documenten die noodzakelijk zijn voor het transport van de gekochte kavel.

Holland Van der Woude notarissen

Meidoornlaan 29 . 9301 MA . RODEN . (050) 501 91 71 . info@hollandvdwoude.nl

Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving en tekeningen, die deel uitmaken van de contractstukken.

Bijlagen behorende bij verkoop-/contractstukken van project 'Nietap, in de bocht':

- 1) Verkooptekeningen (los verstrekt, in brochure een bewerking opgenomen);
- 2) Technische Omschrijving (dit document);
- 3) Koop- en Garantiebepalingen (dit document);
- 4) Koop-/aanneemovereenkomst, inclusief bijlagen;
- 5) Boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016" van Woningborg N.V.;
- 6) Eventuele errata.

Datum technische omschrijving: **april 2017, versie 0.**