



DE
DUETTEN

25 SEPTEMBER 2020

DE KLEINE LETTERTJES



BELANGRIJKE ZAKEN

Indien u besluit een woning te kopen bij Hegeman Ontwikkeling, dan kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk product aan u te leveren.

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven, waarmee grote bedragen zijn gemoeid. Wij vinden het dan ook van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen we uit hoe de betaling verloopt, wat de eigendomsoverdracht en de kopersbegeleiding inhoudt.

Het tekenen van de koop/aannemingsovereenkomst
Met het tekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop-/aaneemsom. Daarin tegen verplichten wij ons, door medeondertekening, tot de levering van de grond en de bouw van de woning. Nadat beide overeenkomsten door koper en verkoper zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Het origineel wordt naar de notaris verzonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Bedenktijd

Tot één week na ingang van de bedenktime kan de verkrijger zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktime van één kalenderweek gaat in één dag nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend. Het verdient aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) een eventuele ontbinding schriftelijk met bewijs van ontvangst door te geven.

Opschortende voorwaarden

In de koop-/aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen welke zijn gekoppeld aan een opschorting-

stermijn. Dit is een termijn waarin wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Voorbeelden van een opschortende voorwaarde is het verkrijgen van een bouwvergunning of het bouwrijp zijn van de locatie. Rond het einde van de gestelde termijn ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld kan de koop-/aannemingsovereenkomst ontbonden worden of wordt er in overleg een voorstel gedaan voor een nieuw opschortingstermijn of datum.

De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd vrij op naam (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- aanleg- en aansluitkosten water, elektra, telefoon/tv (loos) en riolering;
- kosten architect en overige adviseurs;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van de woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- kosten van het waarborgcertificaat (woningborg).

Niet in de vrij op naam prijs is opgenomen:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- entreegelden en/of verhuiskosten voor telefoon en kabel;
- de afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder "De betaling").

BELANGRIJKE ZAKEN

De eigendomsoverdracht

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

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- rente vanaf datum grond rentedragend.

en eventueel:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

De betaling

In zowel de koop-/aannemingsovereenkomst staat de koop-/aanneemsom aangeduid als "grondkosten + termijnen + (rente)vergoeding".

Na ondertekening van beide overeenkomsten ontvangt u twee, mogelijk vier, typen facturen.

1. Grondfactuur

Dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koop-/ aannemingsovereenkomst. U ontvangt een kopie van deze factuur. De originele factuur wordt verrekend bij het notarieel transport.

2. Termijnfacturen

In de koop-/ aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van Hegeman Ontwikkeling een termijnfactuur. Deze factuur dient u binnen twee weken na dagtekening te betalen. Als betalingstermijn geldt de datum waarop het geld op onze bankrekening staat bijgeschreven.

3. Rentefactuur

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

- *Grondkostenrente:*

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

- *Uitstelrente:*

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

- *Boeterente*

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



4. Meer- en/of minderwerkfactuur

In de aannemingsovereenkomst is tevens een termijn-schema voor het meer- en/of minderwerk opgenomen. Overeenkomstig het termijnschema ontvangt u van Hegeman Ontwikkeling een factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval wordt de factuur verrekend met de laatste bouwtermijn.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeen gekomen totale koopaannemingssom staat vast. Loon- en materiaalstijgingen worden tijdens de bouw niet doorberekend. Eventuele wijzigingen van de het btw-tarief worden wel verrekend.

Kopersbegeleiding

Na ondertekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst en gedurende het gehele bouwproces is de kopersbegeleider van Hegeman Ontwikkeling uw persoonlijke aanspreekpunt. De belangrijkste taken zijn o.a.

- Begeleiding van uw wensen met betrekking tot wijzigingen aan uw woning;
- Het verzamelen en in overzicht vastleggen van alle wijzigingen welke door u zijn opgedragen, evenals deze wijzigingen samenstellen en geschikt maken voor de daadwerkelijke uitvoering;
- Het behandelen en beantwoorden van door u gestelde vragen of gesignaleerde klachten;
- De kopersbegeleider informeert u regelmatig over onder andere de voortgang van de bouw middels nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouwplaats.

Keuzemogelijkheden

Om het keuzetraject en de communicatie vanaf aankoop tot oplevering van uw woning zo optimaal mogelijk te laten verlopen, ontvangt u een uitnodiging met persoonlijke inloggegevens van Home DNA. Op dit online platform vindt u alle relevante informatie over uw nieuwe woning zoals verkoopstukken, keuzelijsten, sluitingsdata, nieuwsbrieven etc.. U kunt hiervoor de app 'HomeDNA - Mijn Huis' installeren op uw telefoon of tablet. Zo heeft u altijd en overal de actuele informatie bij de hand.

Het is van groot belang dat u ervoor zorgt dat uw definitieve wensen op tijd bij ons bekend zijn. Als we met de voorbereidingen van de bouw zijn begonnen, is het voor ons helaas niet meer mogelijk om in de casco- en ruwbouw nog wijzigingen te accepteren. Over de data waarop bepaalde keuzes bij ons definitief binnen dienen te zijn wordt u nader geïnformeerd.

Heeft u vragen aan ons?

Stuur dan een mailbericht of neem telefonisch contact met ons op. Ons mailadres is: ontwikkeling@hegemanbouwgroep.nl

Telefonisch zijn we bereikbaar onder telefoonnummer: 0546 - 45 45 41

Wilt u in uw bericht het navolgende opnemen:

- uw naam;
- de naam van het bouwproject;
- het bouwnummer van uw woning;
- naam van de kopersbegeleider.



KLANTGERICHT BOUWEN

Klantgericht bouwen

Hegeman Ontwikkeling is een klantgerichte bouwer. Wij laten de dienstverlening naar onze klanten continu meten door de onafhankelijke Stichting Klantgericht Bouwen. Hiermee willen we onze klanten zekerheid en vertrouwen geven.

Betere prestaties en transparantie

Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) zal u tijdens en/of na afloop van de bouw van uw woning per email benaderen en u vragen een enquête in te vullen over onze prestaties. Onderdeel van deze enquête is het invullen van een aantal (review)vragen die op de vergelijkingswebsite Bouwnu.nl worden gepubliceerd. Bouwnu.nl is met meer dan 10.000 reviews dé onafhankelijke consumentenwebsite voor de woningbouw.

Waarom is het belangrijk dat u meedoet?

Door het invullen van de enquête geeft u aan hoe tevreden u bent over onze dienstverlening. Wij krijgen daardoor gedetailleerde feedback waarmee wij onze dienstverlening kunnen verbeteren. Daarnaast levert u door uw review op Bouwnu.nl een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de bouwsector.

Daarom is het belangrijk dat u meedoet en de enquête invult.



GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Garantie- en waarborgregeling

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning let u waarschijnlijk op veel zaken; bijvoorbeeld hoe de woning eruit ziet, de indeling en de locatie. Maar schenkt u ook voldoende aandacht aan de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming die uw woning gaat bouwen? En hoe zit het met garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode, of de garantieperiode na oplevering van uw huis? Het kopen van een woning is vaak de grootste financiële stap in uw leven. Risico's op technisch- en financieel gebied dienen dan ook adequaat te worden afgedekt. Daarom koopt u bij ons een huis met 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 de bouwonderneming 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 bouwonderneming.

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 uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schade-loosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantiEVER-

plichting van de bouwonderneming, 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!

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.

Voorrang 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 onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Meer informatie over de organisatie en de werkzaamheden van Woningborg kunt u terugvinden op:

www.woningborg.nl



DE KLEINE LETTERS GROOT GESCHREVEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING VAN UW WONING

Afspraak is afspraak

Deze technische omschrijving maakt deel uit van de overeenkomst. Als u onder de koop-/aannemingsovereenkomst uw handtekening zet, geeft u aan dat u deze omschrijving en de tekeningen kent. De technische omschrijving en tekeningen maken deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Wat er in staat, geldt dus als verplichting tussen u en ons. De technische omschrijving vindt u hierna.

De tekeningen

In dit informatiepakket vindt u een aantal tekeningen van de basiswoningen. Verder geldt voor de tekeningen het volgende.

1. De perspectieftekening(en) geeft een indruk van hoe uw woning er straks uitziet. Aan deze tekening(en) kunnen geen rechten ontleend worden. Tuinaanleg en gemeentelijke groenvoorziening op de artist impressie zijn het product van de fantasie van de illustrator.
2. De nummers bij de woningen zoals op tekening staan aangegeven zijn kavelnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers worden kort voor de oplevering van de woningen bekend.
3. De maten op de tekening zijn in millimeters, behalve als er iets anders is aangegeven. Wij hebben geprobeerd deze maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de werkelijke maten uiteindelijk iets afwijken van de maten op de tekeningen.
4. Op de tekening staan ook maten tussen wanden. Daarbij is geen rekening gehouden met de afwerking van de wand met bijvoorbeeld wandtegels of spuitwerk.
5. Om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte hebben we meubilair, huishoudelijke apparatuur, kasten, parkeerplaatsen, bestrating en dergelijke ingetekend. Deze horen niet bij uw woning.

6. De schaal van de situatietekening van de kavels is niet bindend. Na de oplevering van het totale bouwproject stelt het Kadaster de juiste maten vast.
7. Op de situatietekening hebben we ook het volgende nog aangegeven:
 - de bebouwing van het gebied dat grenst aan het bouwplan;
 - openbare wegen;
 - parkeergelegenheid;
 - groenvoorzieningen.
8. We hebben daarvoor gegevens van de gemeente gebruikt. We zijn niet verantwoordelijk voor eventuele wijzigingen van die gegevens. Heeft u hier vragen over? Neem dan even contact op met de gemeente.

Bouwtijd

Officieel gaat de bouwtijd in op de dag waarop we de ruwe begane grondvloer hebben aangebracht. Daarna hebben we nog 250 werkbare werkdagen om uw woning af te bouwen. Deze 250 dagen gelden onder normale omstandigheden. Een werkdag wordt als onwerkbaar beschouwd als we vanwege slechte weersomstandigheden, zoals regen en vorst, niet kunnen werken. We hebben meer bouwtijd als er schade ontstaat aan uw huis door onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm, of water. De extra bouwtijd is dan bedoeld om de schade te herstellen. Afhankelijk van het jaargetijde kan het zijn dat we het buitenschilderwerk, waaronder tevens muurverf op een later tijdstip opleveren.

Aansluitingen nutsbedrijven etc.

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, telefoon/tv (loos, afhankelijk van leverancier), elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de (koop)aanneemsom begrepen. Teneinde de verwarmingsinstallatie gedurende ca. 2 weken te kunnen proef stoken, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor de oplevering plaats. De energiekosten tot de oplevering komen voor rekening van de ondernemer.



Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door derden zijn voor de oplevering niet toegestaan.

De kleine lettertjes groot geschreven

- In deze technische omschrijving noemen we soms houtsoorten en merken. Het kan zijn dat we uiteindelijk kiezen voor een alternatief. Dit is altijd gelijkwaardig aan datgene wat we in de omschrijving hebben genoemd. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van uw woning en geven u geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring door Bouw- en woningtoezicht, alsmede nutsbedrijven.
- We sluiten in de technische omschrijving aan bij de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van het Woningborg. Als er in de omschrijving toch een bepaling staat die niet verenigbaar is met de Woningborg-bepalingen, heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.
- Als er in deze brochure, tegenstrijdigheden staan tussen de technische omschrijving en de tekeningen dan is de technische omschrijving bepalend.
- Als tijdens de bouw overheidsvoorschriften of het BTW-tarief wijzigen, werken we met de nieuwe voorschriften en het nieuwe BTW-tarief.
- Eventuele verhardingen, erfafscheidingen (tuinmuren, schuttingen, groen e.d.) en verkleuringen ten gevolge van bouwvocht vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Bouwbesluit

Uw woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit geldig ten tijde van verlening bouwvergunning. In dit besluit hebben vertrekken in de woning vaak een andere naam dan u gewend bent. Begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden niet meer gebruikt in de officiële stukken. Ze hebben plaats gemaakt voor termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte.

Vertrek heet in het Bouwbesluit

<i>woonkamer, keuken, slaapkamer</i>	verblijfsruimte
<i>hal, overloop</i>	verkeersruimte
<i>toilet</i>	toiletruimte
<i>badkamer</i>	badruimte
<i>zolder, kasten</i>	onbenoemde ruimte
<i>berging</i>	onbenoemde ruimte



TECHNISCHE OMSCHRIJVING DE DUETTEN GLANERBRUG

1. Peil van uw woning

- We meten alle hoogten en diepten vanuit het peil - P -. Dit is het niveau van de bovenkant van de begane grondvloer, nadat deze is afgewerkt.
- We bepalen de juiste peilmaat van uw woning in overleg met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Enschede.

2. Grondwerk

- Voor het plaatsen van de funderingen en het leggen van leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd.
- De tuingrond is geschikt voor eenvoudige plantengroei.
- Wanneer wij uw woning opleveren, ligt de bovenkant van de tuin ongeveer 5 tot 15 cm beneden het peil - P -.
- De bovenkant van de grond t.p.v. het inrit ligt ca. 40 cm beneden het peil.
- De woningen worden i.v.m. de hoge grondwaterstand kruipruimte loos gebouwd.

3. Riolering

In uw woning bevinden zich diverse toestellen die afvalwater op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen voeren we uit in leidingen van kunststof (gerecycled pvc of PP). We sluiten de afvoerleidingen aan op de buitenriolering en plaatsen onstopingsstukken, stankafsluiters en beluchters waar dat nodig is. Het regenwater wordt aan de voorzijde bovengronds afgevoerd naar het openbaar gebied.

4. Aankleding van het terrein

De scheiding tussen uw erf en dat van uw burens geven we aan met houten piketten op de hoekpunten van uw perceel. Naast de woning is er een opstelplaats voor de auto. Deze kunt u zelf voorzien van een zandbed en bestrating. Dit geldt voor de bouwnummers 2 t/m 8. Voor bouwnummer 1 is er een opstelplaats voor de auto achter op de kavel, deze dient u zelf te voorzien van een zandbed en bestrating.

Aan de voorzijde van de woning wordt een lage beukenhaag geplant van circa 60 cm. hoog. Aan de zijkant van het perceel van bouwnummer 1 wordt een hekwerk geplaatst met daar tegenaan hедера. Aan de zijkant en gedeelte van de achterzijde van bouwnummer 8 naar de bestaande woning staat op de bestaande erfgrrens een beton/hout schutting. Aan de achterzijde van de percelen 2 (gedeeltelijk) t/m 8 blijft de bestaande muur van de oude werkplaats staan. Aan de achterzijde van de percelen 1 en 2 (gedeeltelijk) wordt na de sloop een beton/hout schutting herplaatst.

De openbare ruimte is ter indicatie en wordt aangebracht conform goedkeuring van de gemeente Enschede.

5. Funderingen

Uw woning wordt gefundeerd op betonnen boorpalen met daarop een betonnen randbalk. We bepalen de afmetingen van de fundering volgens de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Enschede.

6. Vloeren

- De begane grondvloer van uw woning bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde (Rc) van 3,5 m²K/W.
- De vloeren van de eerste verdieping en tweede verdieping zijn van te voren gefabriceerde betonvloeren. Aan de onderzijde van de betonvloer blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.
- De vloer in de garage bestaat uit een betonvloer op een laag zand van voldoende dikte.

7. Gevels en wanden

- Gevels van uw woning
 - Het buitenspouwblad van de buitengevels voeren we uit in metselwerk.
 - De binnenwanden van de buitengevels voeren we uit in beton. We gebruiken beton met een dikte



van 10 en 12 cm. De isolatiewaarde (Rc) van de spouwmuurconstructie is 4,5 m²K/W.

- Waar nodig worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouwventilatie.
- In het metselwerk worden de benodigde dilataties opgenomen.
- In de gevels worden de nodige stalen en/of betonnen lateien, kantplanken, roosters c.q. loodslabben e.d. opgenomen.
- De eindgevels worden voorzien van gevelpannen.
- b. Wanden in uw woning
 - De scheidingsmuren tussen de woningen onderling voeren we uit in beton.
 - De binnenmuren zijn lichte scheidingswanden van gasbeton met een dikte van 10 cm.
- c. Gevels van de garage / berging
 - De gevels van de garage voor de bouwnummers 2 t/m 8 voeren we uit in halfsteens metselwerk.
 - De berging voor bouwnummer 1 bestaat uit een prefab houten berging (ongeïsoleerd) met gewolmaniseerde schroten en een golfplaten lessenaarsdak.

8. Daken

- a. De schuine kapconstructie van uw woning bestaat uit geïsoleerde dak elementen. De isolatiewaarde van de dakconstructie (Rc) is ten minste 6,0 m²K/W.
- b. We werken de schuine dakconstructies van uw woning af met een betonnen dakpan. U kunt een monster van de dakpan zien bij de makelaar en/of aannemer. De kleur van de dakpan vindt u in het kleurenschema.
- c. De platdakconstructie van de garage (bouwnummers 2 t/m 8) is ongeïsoleerd. Het dak wordt opgebouwd uit houten balken met daarop een houten beplating welke afgewerkt is met een bitumen dakbedekking.

9. Goten en regenwaterafvoeren

- a. We voeren afvoerleidingen voor regenwater uit in gerecycled PVC. Het hemelwater van uw woning en garage wordt afgevoerd naar de voorzijde van de perceelsgrens.
- b. De goten worden uitgevoerd in aluminium.
- c. Het hemelwater van de berging (bouwnummer 1) wordt rechtstreeks op het maaiveld geloosd.

10. Gevelkozijnen en -ramen en binnendeurkozijnen

- a. De kozijnen en ramen in de gevel zijn van kunststof. Deze kozijnen en ramen worden geleverd met een KOMO-productcertificaat. De kunststof kozijnen worden aan de buitenzijde voorzien van houtnerf structuur. Aan de binnenzijde hebben ze een gladde afwerking in RAL 9001.
- b. In een aantal kozijnen worden draai-kiep ramen aangebracht, welke worden voorzien van veiligheidsbeslag.
- c. De gehele puiconstructie voldoet aan de eisen om inbraak tegen te gaan. Deze eisen staan in het Bouwbesluit.
- d. De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd, verdiepingshoog in de kleur kristalwit.
- e. De meterkastdeur is onderdeel van een prefab meterkast, deze deur is niet te wijzigen.

11. Buiten- en binnendeuren

- a. De voordeur van uw woning is een geïsoleerde kunststof deur, voorzien van briefplaat.
- b. De buitendeur van de garage is een kunststof buitendeurcombinatie voorzien van slot, deurkrukken en schilden.
- c. De garage is voorzien van een stalen kanteeldeur aan de voorzijde.
- d. De gehele puiconstructie voldoet aan de eisen om inbraak tegen te gaan. Deze eisen staan in het Bouwbesluit;
- e. De binnendeuren zijn verdiepingshoge opdekdeuren. Ze zijn in de fabriek afgelakt in de kleur kristalwit. De deuren worden afgehangen aan paumelles en zijn voorzien van:
 - een loopslot;
 - deurkrukken;
 - kortschilden.De deuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetsluiting.

12. Trappen

In uw woning kunt u via een dichte trap naar de eerste verdieping en middels een open trap naar de tweede verdieping. De trap wordt uitgevoerd in vurenhout. Waar nodig, brengen we rond het trapgat op de tweede verdieping een traphek aan en op de muur ronde leuningen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING DE DUETTEN GLANERBRUG

13. Aftimmerwerk

- a. In uw woning brengen we geen vloerplinten aan.

zelf na oplevering aanbrengt, rekening gehouden met een dikte van 15 mm boven de afgewerkte vloer.

14. Afwerking van plafond, wanden en vloeren

- a. Plafonds

- De betonplafonds van uw woning werken we af met structuurspuitwerk. Dat geldt echter niet voor de meterkast.
- De geïsoleerde dakplaten op de tweede verdieping zijn aan de onderzijde voorzien van onafgewerkt plaatmateriaal, hier zullen groene of bruine platen zichtbaar blijven.
- Eventuele balken (gordingen) en dakplaten van de dakconstructie op de zolderverdieping en in de berging blijven in het zicht. We werken deze niet af.

- b. Wanden

- Alle wanden in uw woning worden geschikt gemaakt om te behangen. Dit geldt echter niet voor:
 - de meterkast;
 - de betegelde wanden in het toilet en de badkamer.
- Op de wanden in het toilet en de badkamer komen wandtegels.
 - verrekenprijs voor aankoop wandtegel € 17,00 /m² incl. BTW;
 - afm. 20x25 cm;
 - voegkleur zilver grijs.
- In het toilet komen de tegels tot ongeveer 120 cm boven de vloer, in de badkamer wordt tot bouwbesluit hoogte betegeld. De standaard wandtegel kunt u bekijken in de tegelshowroom. Boven het wandtegelwerk in het toilet brengen we structuurspuitwerk aan.

- c. Vloeren

- In uw woning brengen we zandcement dekvloeren aan op de begane grond en de verdiepingen. Dit geldt niet voor de vloeren in het toilet, de badkamer en de meterkast.
 - Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels.
 - verrekenprijs voor aankoop vloertegel € 20,00 /m² incl. BTW;
 - afm. 20x20 cm;
 - voegkleur grijs.
- De standaard vloertegel kunt u bekijken in de tegelshowroom.
- In de kozijnen van de deuren van het toilet en de badkamer plaatsen we kunststeen dorpels.
 - In verband met de toegankelijkheid van de woning wordt voor de vloerafwerkingen, welke u

15. Schilderwerk

- a. Het aftimmerwerk in uw woning schilderen wij niet af. Dit geldt niet voor de onderdelen die in de fabriek zijn afgelakt.
- b. De vaste trap wordt fabrieksmatig gegrond en wordt verder niet afgelakt.
- c. Al het andere constructieve houtwerk behandelen we niet.
- d. De verwarmingsleidingen en de leidingen in de meterkast schilderen we niet.

16. Glas en paneelvulling.

- a. In de ramen, deuren en kozijnen van de woning plaatsen we zogenaamd hoog rendementsglas (HR++).

De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit echter niet aan de NEN 3569 "veiligheidsbeglazing in gebouwen".

17. Keuken

In uw woning wordt standaard geen keuken geplaatst.

18. Waterinstallatie en warmwatervoorziening

- a. We leggen leidingen voor koud water aan vanaf de watermeter in de meterkast. Deze leidingen voeren we uit in kunststof. U kunt de watermeter afsluiten.
- b. We leggen leidingen voor warm water aan vanaf de warmtepomp op zolder. Deze leidingen voeren we uit in kunststof.
- c. We leggen de warm en koudwaterleidingen naar de volgende aansluitpunten:
- de aansluiting (afgedopt) t.b.v. mengkraan in de keuken; *koud en warm*
 - het spoelreservoir in het toilet en de badkamer; *koud*
 - de kraan van het fonteintje in de toiletruimte; *koud*
 - de wastafelmengkraan in de badkamer; *koud en warm*
 - de douchemengkraan in de badkamer; *koud en warm*
 - de aansluiting voor uw wasmachine in de badkamer; *koud*



We sluiten de installatie aan in de meterkast op het openbare waterleidingnet.

19. Wasmachine aansluiting

Conform de verkooptekening wordt er op zolder een bedraad en afgemonteerd aansluitpunt aangebracht voor de wasmachine, compleet met kraan, beluchter en slangaansluiting.

20. Sanitair

Het sanitair is van het merk Sanibel, serie 1001, kleur wit. De kranen zijn van het merk Hans Grohe en uitgevoerd in verchroomd messing. Het sanitair wordt standaard aangebracht op de plaats zoals aangegeven op tekening. In uw woning plaatsen we het navolgende sanitair en de kranen:

- Sanibel wandcloset 1001 in de toiletruimte en badkamer;
- Sanibel fontein 1001 in de toiletruimte, inclusief Hans Grohe kraan Talis-S, verchroomde bekiersifon en muurbuis;
- Sanibel wastafel 1001 in de badkamer, inclusief Hans Grohe mengkraan Focus E, keramisch planchet, rechthoekige spiegel afm. 57x40 cm, verchroomde bekiersifon en muurbuis;
- Hans Grohe douchethermostaat Ecostat 1001S compleet met glijstangset en verchroomde handdouche in de douchehoek van de badkamer. De douchehoek wordt onder afschot aangebracht en voorzien van een vloerput, afm. 15x15 cm.

21. Installatie voor centrale verwarming

Voor de ruimteverwarming en tapwaterbereiding wordt er een luchtwarmtepomp op zolder geplaatst. De buitenunit wordt geplaatst in een schoorsteen in het hellende dak en de binnenunit wordt geplaatst op zolder in een installatiekast.

De woningen worden op de begane grond en verdieping verwarmd middels vloerverwarming. De badkamer wordt bij verwarmd middels een elektrische badkamerradiator. De zolder wordt verwarmd middels een convector.

De vloerverwarming wordt centraal geregeld door middel van de ruimtethermostaat in de woonkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een thermostaat om naar behoefte de ruimtetemperatuur te kunnen na regelen. Dit betekent dat de slaapkamers alleen warmte

kunnen vragen bij warmtevraag op de thermostaat in de woonkamer.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en bij een normale windsnelheid worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen minimaal gehaald en gehandhaafd:

Entree	18°C vloerverwarming
Woonkamer	22°C vloerverwarming
Keuken	22°C vloerverwarming
Badkamer	22°C vloerverwarming (bijverwarming middels elektrische radiator)
Slaapkamers	22°C vloerverwarming
Overloop	18°C vloerverwarming
Toiletruimte	18°C vloerverwarming
Zolder	18°C convector
Garage / Buitenberging	onverwarmd

De verdeler van de vloerverwarming wordt in de woonkamer, onder de trap geplaatst. De verdeler plaatsen we in het zicht. Op de verdeler plaatsen we een (afneembare) afdekkap. We nemen de kunststof verwarmingsleidingen op in de dekvloer.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om te leggen op een vloer waaronder vloerverwarming ligt. Bij het aanbrengen van de vloerafwerking dient rekening gehouden te worden met de keuze van de vloerafwerking. Bij de keuze van de vloerafwerking adviseren wij een maximaal $0,09\text{m}^2 \text{ K/W}$ (R waarde). Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik, waarbij de temperaturen niet gegarandeerd zijn.

22. Elektra-installatie

- a. De installatie voldoet aan NEN 1010 en de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. We sluiten de installatie in de meterkast aan op het openbare elektriciteitsnet.
- b. We plaatsen inbouwschakelaars en compact wandcontactdozen van het merk Gira, Systeem 55 in de kleur wit.
- c. Tenzij anders vermeld plaatsen we de schakelaars, inclusief combinaties op ongeveer 105 cm boven de afgewerkte vloer en de wandcontactdozen op ongeveer 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- d. Tot in de meterkast wordt een CAI aansluiting aangebracht.

-
- e. In uw woning leggen we een draadloze deurbel aan. De installatie bestaat uit een bedrukker naast de voordeur, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.
 - f. In uw woning plaatsen we rookdetectoren. Deze zijn onderling doorverbonden en aangesloten op de elektra-installatie.
Hiermee bieden wij u veiligheid die overeenkomt met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit.
 - g. Op het dak worden zonnepanelen gelegd ten behoeve van elektra-opwekking. Het aantal benodigde zonnepanelen wordt nog nader bepaald door de installateur.

Toelichting:

Rookdetectoren waarschuwen u snel als er brand ontstaat. U heeft meer tijd om veilig te kunnen vluchten.

- h. Naast de groepen voor de verlichting worden de volgende groepen aangebracht in uw meterkast:
 - a. 1 groep t.b.v. wasmachine;
 - b. 1 groep t.b.v. elektrisch koken;
 - c. 1 groep t.b.v. omvormer en PV-panelen;
 - d. 2 groepen t.b.v. de luchtwaterwarmtepomp;
 - e. 1 groep t.b.v. de ventilatie-unit.

23. Ventilatie

- a. In uw woning plaatsen wij een gebalanceerd ventilatiesysteem. De warmte terugwin-unit wordt op zolder geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimtes in uw woning mechanisch worden aan- en afgezogen.
De bedieningsschakelaar waarmee de snelheid kan worden ingesteld wordt in de woonkamer naast de ruimtethermostaat geplaatst.
In de badkamer kan de snelheid worden ingesteld met behulp van een pulsschakelaar.
- b. De meterkast is aan de onder- en bovenzijde voorzien van ventilatie openingen.

24. Kleurenschema

Dit zijn de kleuren van de materialen in uw woning.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk hoofdmassa	- baksteen handvorm WF	- bruin-wit genuanceerd
Metselwerk accentvlak tussen de kozijnen en in de voorgevel t.p.v. de woningscheiding	- baksteen wasserstrich WF	- bruin-paarsrood genuanceerd
Verband metselwerk	- halfsteensverband	
Voegwerk hoofdmassa	- Remix doorstrijkmortel	- wit/grijs
Voegwerk begane grond tot bovenkant kozijn + garage	- Remix doorstrijkmortel	- antraciet/zwart
Voegwerk accentvlak tussen de kozijnen	- Remix doorstrijkmortel	-antraciet/zwart
Lateien	- staal gepoedercoated	- standaard kleur
Kozijnen	- kunststof	- zwartbruin RAL 8022 (buitenzijde) - wit RAL 9001 (binnenzijde)
Draaiende delen	- kunststof	- zwartbruin RAL 8022 (buitenzijde) - wit RAL 9001 (binnenzijde)
Voordeur	- kunststof	- zwartbruin RAL 8022 (buitenzijde) - wit RAL 9001 (binnenzijde)
Dakgoot	- aluminium beugelgoot	- grijs RAL 7036
Regenpijpen	- kunststof	grijs
Dakpannen	- beton sneldek	- antraciet
Hagen voortuinen	- beukenhaag bladhoudend	- beukenhagen 60cm
Bergingen	- vurenhout rabat	- gewolmaniseerd, onbehandeld
Erfafscheiding zijkant perceel bnr. 1	- stalen hekwerk ca. 180cm hoog met hедера	- grijs
Erfafscheiding achterkant perceel bnr. 1 en 2 (gedeeltelijk)	- beton/hout schutting	- bestaande beton/hout schutting
Erfafscheiding zijkant perceel bnr. 8	- beton/hout schutting	- bestaande beton/hout schutting
Erfafscheiding achterzijde bnr. 2 (gedeeltelijk) t/m 8	- bestaande muur	- bestaande muur oude werkplaats

25 SEPTEMBER 2020

HEGEMAN | 
ONTWIKKELING
betekenis geven aan ruimte