ORANJE PLAATS

DEVENTER

Oranjeplaats fase 1 Deventer

Technische omschrijving

24 rijwoningen

22 juni 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
Belangrijke zaken 3
Inleiding 3
Algemeen 3
De koop-/aannemingsovereenkomst 3
De eigendomsoverdracht 4
De betaling 4
Begeleiding van u nieuwe woning 5
De kleine letters groot geschreven 5
Afspraak is afspraak 5
De tekeningen 5
Bouwtijd 6
Aansluitingen nutsbedrijven etc. 6
Werkzaamheden derden 6
Woningborg 6
Klantgericht bouwen 7
Technische omschrijving 9
Algemeen 9
Projectomschrijving 9
Wijzigingen 9
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 9
Technische omschrijving 10
Peil van de woningen 10
Grondwerk 10
Riolering 10
Aankleding van de kavel 10
Achterpad 11
Buitenberging 11
Waterhuishoudkundige systeem 11
Inspectieruimte 11
Funderingen 11

Vloeren 11
Gevels en wanden 12
Daken 12
Goten en regenwaterafvoer 12
Gevelkozijnen en -ramen en binnendeurkozijnen 12
Buiten- en binnendeuren 12
Trappen en hekwerken 13
Afwerking van uw woning 13
Aftimmerwerk 13
Afwerking van plafond, wanden en vloeren 13
Schilderwerk 13
Glas en paneelvulling 14
Keuken 14
Installaties 14
Waterinstallatie en warmwatervoorziening 14
Aansluiting wasmachine 14
Sanitair 14
Elektra-installatie 15
Ventilatie 16
Kleurenschema 17

Belangrijke zaken

Inleiding

Als je besluit een nieuwbouwwoning te kopen van Hegeman Ontwikkeling B.V. dan kun je ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat je ons geeft, waar te maken. Het is ons streven om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk product aan je te leveren. Een woning kopen doe je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven, waarmee grote bedragen zijn gemoeid. Wij vinden het dan ook van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij aan wat je precies wel en niet koopt als je een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen we uit hoe de betaling verloopt, wat de eigendomsoverdracht en de woningbegeleiding inhoudt.

Algemeen

De koop-/aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomst verplicht je je tot het betalen van de totale koop-/aanneemsom. Daarentegen verplichten wij ons, door medeondertekening, tot de levering van de grond en de bouw van de woning. Nadat de overeenkomsten(en) door koper en verkoper zijn getekend, ontvang je hiervan een exemplaar. Het origineel wordt naar de notaris verzonden, die dan de notariële akte van levering voor de eigendomsoverdracht kan opmaken.

Bedenktijd

Tot één week na ingang van de bedenktijd kun je zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat je de overeenkomst hebt ondertekend. We adviseren een eventuele ontbinding schriftelijk met bewijs van ontvangst door te geven om bewijsproblemen te voorkomen.

Opschortende voorwaarden

In de overeenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingstermijn. Dit is een termijn waarin wij verwachten dat aan de voorwaarden wordt voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Voorbeelden van een opschortende voorwaarde zijn het verkrijgen van een bouwvergunning of het bouwrijp zijn van de locatie. Rond het einde van de gestelde termijn ontvang je 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 dan wordt er in overleg een voorstel gedaan voor een nieuwe 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 zijn opgenomen:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- entreegelden en/of verhuiskosten voor communicatie (glasvezel, kabel);
- de afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor je hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- renteverlies tijdens de bouw (lees hier meer over onder “De betaling”).

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 van het Kadaster. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van je 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 al gebouwde opstallen, op jouw 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 je uiterlijk eigenaar van de woning wordt. Vóór die datum stuurt de notaris je 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 jouw geldverstrekker voor je heeft gereserveerd en in depot blijft, zal meestal gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Als dat niet het geval is, zul je het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

De betaling

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat de koop-/aanneemsom aangeduid als "grondkosten + termijnen + (rente)vergoeding". Na ondertekening van de overeenkomst(en) ontvangt je hiervoor facturen.

1. Grondfactuur
   Dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koop-/ aannemingsovereenkomst. Je 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 van de aanneemsom. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen, ontvang je van Hegeman Ontwikkeling B.V. een termijnfactuur. Deze factuur dien je binnen twee weken na dagtekening te betalen. Als betalingstermijn geldt de datum waarop het geld op onze bankrekening staat bijgeschreven.
3. Rentefactuur
   Hier dien je onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente'.
   - <u>Grondkostenrente:</u>

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

   Zolang de grond nog niet door het notariële transport bij de notaris aan jou in eigendom is overgedragen, heb je recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat op het moment dat je de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekent, al met de bouw van jouw woning is gestart en dat één of meer bouwtermijnen al zijn vervallen. Ook voor deze termijnen heb je recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen nog niet aan jou in eigendom zijn overgedragen. De grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen moeten dan bij de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) betaald worden. Als je van dit recht gebruik maakt, dan hebben wij het recht om over de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen zogenaamde 'uitstelrente' aan jou in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koop-/aannemingsovereenkomst vastgelegd.
   - <u>Boeterente</u>

     Nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, ontvang je van de resterende bouwtermijnen een factuur naar gelang de stand van de bouw.

Als je deze facturen niet tijdig betaalt, dan hebben wij het recht om daarover boeterente aan jou in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de koop-/aannemingsovereenkomst vastgelegd.

4. Meer- en/of minderwerkfactuur
   In de koop-/aannemingsovereenkomst is ook een regeling voor de betaling van het meer- en/of minderwerk opgenomen. Overeenkomstig deze regeling ontvang je van Hegeman Ontwikkeling B.V. een factuur.

Prijsstijgingen

De koopprijs (koop-/aanneemsom) zoals overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst staat vast. Loon- en materiaalstijgingen worden tijdens de bouw niet doorberekend. Eventuele wijzigingen van het btw-tarief worden wel verrekend.

Begeleiding van u nieuwe woning

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

- Begeleiding van jouw wensen met betrekking tot wijzigingen aan jouw woning;
- Het verzamelen en in overzicht vastleggen van alle wijzigingen die door jou zijn opgedragen, evenals deze wijzigingen samenstellen en geschikt maken voor de daadwerkelijke uitvoering;
- Het behandelen en beantwoorden van door jou gestelde vragen of gesignaleerde klachten;
- De woonadviseur informeert je 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 jouw woning zo optimaal mogelijk te laten verlopen, ontvang je na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst een uitnodiging met persoonlijke inloggegevens van Home DNA. Op dit online platform vind je alle relevante informatie over jouw nieuwe woning zoals verkoopstukken, keuzelijsten, sluitingsdata, nieuwsbrieven etc. Zo heb je altijd en overal de actuele informatie bij de hand.
Het is van groot belang dat je ervoor zorgt dat jouw 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, word je door de woonadviseur nader geïnformeerd.

De kleine letters groot geschreven

Afspraak is afspraak

De technische omschrijving maakt deel uit van de overeenkomst.
Als je de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekent, geef je aan dat je deze omschrijving en de tekeningen kent. De technische omschrijving en tekeningen maken deel uit van de koop/aannemingsovereenkomst. Wat erin staat, geldt dus als verplichting tussen jou en ons. De technische omschrijving vind je hierna.

De tekeningen

In dit informatiepakket vind je een aantal tekeningen van de basiswoningen. Verder geldt voor de tekeningen het volgende.

1. De perspectieftekeningen (artist impressies) geven een indruk van hoe jouw 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 kavel- of bouwnummers. 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. Hiervoor zijn wij afhankelijk van het huisnummerbesluit van de gemeente.
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.

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 een indruk te geven van de beschikbare ruimte hebben we meubilair, huishoudelijke apparatuur, kasten, parkeerplaatsen, bestrating en dergelijke ingetekend. Deze horen niet bij jouw woning.
6. Als er tegenstrijdigheden staan tussen de technische omschrijving en de tekeningen dan is de technische omschrijving bepalend.
7. De grootte van de situatietekening van de kavels is niet bindend. Na de oplevering van het totale bouwproject stelt het Kadaster de juiste maten vast.
8. Op de situatietekening hebben we ook het volgende aangegeven:
    a. de bebouwing van het gebied dat grenst aan het bouwplan;
    b. openbare wegen;
    c. parkeergelegenheid;
    d. groenvoorzieningen.

    We gebruiken daarvoor gegevens van de gemeente. We zijn niet verantwoordelijk voor eventuele wijzigingen van die gegevens. Heb je hier vragen over? Neem dan even contact op met de gemeente.

Bouwtijd

Officieel gaat de bouwtijd in op de dag waarop we zijn gestart met de bouw van de woning. Daarna hebben we nog 330 werkbare werkdagen om uw woning af te bouwen. Deze 330 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 jouw 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 eventueel buitenschilderwerk, waaronder tevens muurverf op een later tijdstip opleveren. Dat geldt ook voor groenvoorzieningen zoals bv. Hagen. Deze worden aangebracht op een geschikt moment tijdens het plantseizoen.

Aansluitingen nutsbedrijven etc.

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, communicatie (glasvezel, kabel – loos, afhankelijk van leverancier), elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Om 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 ons. Vanaf de oplevering zijn de energiekosten voor jou.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door derden zijn voor de oplevering niet toegestaan.

Woningborg

Garantie- en waarborgregeling

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning let je waarschijnlijk op veel zaken; bijvoorbeeld hoe de woning eruitziet, de indeling en de locatie. Maar schenk je ook voldoende aandacht aan de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming die jouw woning gaat bouwen? En hoe zit het met garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode, of de garantieperiode na oplevering van jouw huis?

Het kopen van een woning is vaak de grootste financiële stap in je leven. Risico's op technisch- en financieel gebied dienen dan ook adequaat te worden afgedekt.

Daarom koop je 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 jou 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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 jou?
Als je een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling;
- 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 garantieverplichting 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 jou 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, kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op:
Het Woningborg-certificaat moet in jouw bezit zijn voordat je 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 de koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, zoals bijvoorbeeld eventuele verhardingen, erfafscheidingen (tuinmuren, schuttingen, groen e.d.) en verkleuringen ten gevolge van bouwvocht.

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 kun je terugvinden op www.woningborg.nl.

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) benadert je tijdens en/of na afloop van de bouw van jouw woning per email met de vraag om 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 je meedoet?
Door het invullen van de enquête geef je aan hoe tevreden je bent over onze dienstverlening. Wij krijgen daardoor gedetailleerde feedback waarmee wij onze dienstverlening kunnen verbeteren. Daarnaast lever je met jouw review op Bouwnu.nl een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de bouwsector. Daarom is het belangrijk dat je meedoet en de enquête invult.

Heb je 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.

Graag in je bericht het volgende opnemen:
- je voor- en achternaam;
- de naam van het bouwproject;
- het bouwnummer van jouw woning;
- naam van de woonadviseur.

Technische omschrijving

Algemeen

Voor alle onderdelen in deze technische omschrijving gelden de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Indien bepalingen in deze omschrijving hiervan afwijken of voor de koper nadeliger zijn, dan gelden altijd de voorwaarden van Woningborg.

Projectomschrijving

Het project Oranjeplaats fase 1 bestaat uit 24 woningen. In deze technische omschrijving worden alle woningtypes beschreven. Het kan zijn dat bepaalde onderdelen niet op jouw woningtype van toepassing zijn. Dit wordt dan in de tekst vermeld.

Bouwnummer	Type woning
1	Rijwoning
2	Rijwoning
3	Rijwoning
4	Rijwoning
5	Rijwoning
6	Rijwoning
7	Rijwoning
8	Rijwoning
9	Rijwoning
10	Rijwoning
11	Rijwoning
12	Rijwoning
13	Rijwoning
14	Rijwoning
15	Rijwoning
16	Rijwoning
17	Rijwoning
18	Rijwoning
19	Rijwoning
20	Rijwoning
21	Rijwoning
22	Rijwoning
23	Rijwoning
24	Rijwoning

Wijzigingen

In deze technische omschrijving worden soms materialen en merknamen genoemd. 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 doen geen afbreuk aan de waarde van jouw woning en geven ook geen aanleiding tot enige verrekening. Alle informatie over het plan wordt gegeven onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en woningtoezicht en ook de nutsbedrijven. Als tijdens de bouw overheidsvoorschriften wijzigen, werken we met de nieuwe voorschriften.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn woon technische en bouwtechnische eisen geformuleerd waar een woning aan dient te voldoen. In het Bbl worden benamingen van vertrekken anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer, etc. worden in het Bbl niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte,

verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen, voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Benaming verkooptekeningen	Benaming Besluit bouwwerken leefomgeving
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree / hal / gang / overloop	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Berging	Bergruimte
(Trap) kast / techniekruimte / zolder	Onbenoemde ruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte

Technische omschrijving

Peil van de woningen

a. Als bouwpeil (P-peil) wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden. Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten.
b. De juiste peilmaat is bepaald ten opzichte van NAP in overleg met de Gemeente Deventer

Grondwerk

a. Voor het plaatsen van de funderingen en het leggen van leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd. De inspectieruimte wordt (indien nodig) aangevuld met schoonzand tegen de balk.
b. De tuinen worden op hoogte aangebracht met de tijdens het ontgraven vrijgekomen grond die geschikt is voor eenvoudige plantengroei.
c. Bij oplevering ligt de bovenkant van het omliggende terrein ongeveer 5 tot 15 cm beneden het peil - P.

Riolering

In uw woning bevinden zich diverse toestellen die (afval)water op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen voeren we uit in leidingen van kunststof (gerecycled pvc/PP). We sluiten de afvoerleidingen aan op de gemeentelijke riolering en plaatsen ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters waar dat nodig is.

Aankleding van de kavel

a. De terreinafscheiding van de bouwnummers 1, 6, 7, 13, 14 en 24 worden ter plaatse van de voor- en zijkant uitgevoerd als een combinatie van een houten pergolaconstructie en beton. Aan de zijkant wordt gedeeltes van de erfafscheiding voorzien van groen tussen de kaders van de pergola. Het kader met pergola heeft een hoogte van circa 300cm. De kleurstelling van de houten en betonnen onderdelen is vastgelegd in het kleurenschema. De instandhoudingsverplichting van deze pergolaconstructie wordt vastgelegd in de notariële akte.
b. De terreinafscheiding van de bouwnummers 2 t/m 5, 8 t/m12 en 15 t/m23 worden aan de voorzijde van de kavels uitgevoerd als een combinatie van een houten pergolaconstructie en beton. Het kader met pergola heeft een hoogte van circa 300cm. De kleurstelling van de houten en betonnen onderdelen is vastgelegd in het kleurenschema. De instandhoudingsverplichting van deze pergolaconstructie wordt vastgelegd in de notariële akte.
c. De terreinafscheiding van bouwnummer de 1 t/m 24 wordt aan de achterzijde van de kavels uitgevoerd als een hekwerk met hedera.
d. Er komt een groene erfafscheiding passeerbaar voor kleine dieren.
e. De bestrating naar de voordeur wordt uitgevoerd in 30x30cm betontegels. Op de situatietekening is te zien waar dit van toepassing is.
f. De overige erfafscheidingen, bestratingen en terrassen dient de koper zelf aan te leggen.

Achterpad

a. Het achterpad naast bouwnummer 13 en achter bouwnummer 14 t/m 18 wordt gezamenlijk eigendom.
b. Het achterpad dient door de gezamenlijke eigenaren onderhouden te worden en ongewijzigd in stand te worden gehouden.
c. Het gebruik en onderhoud wordt nader beschreven in de notariële akte.

Buitenberging

a. De houten buitenberging wordt gefundeerd op geprefabriceerde kunststof blokken. De vloer bestaat uit betontegels, 30x30cm, op een laag schoonzand van voldoende dikte.
b. De ongeïsoleerde wanden van de buitenberging worden uitgevoerd in geïmpregneerd onafgewerkte horizontale vurenhouten rabatdelen, de kleur kunt u vinden in het kleurenschema. De binnenwanden van de berging blijven onafgewerkt en regels blijven in het zicht.
c. De platdakconstructie van de buitenberging is ongeïsoleerd. Het dak wordt voorzien van een houten balklaag. Dit is tevens ook de binnen afwerking.
d. De dakrand van het platte dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.
e. Het hemelwater van uw berging wordt bovengronds afgevoerd in uw achtertuin.
f. De buitendeur van de buitenberging wordt uitgevoerd in een ongeïsoleerde stompe stapeldorpel deur. De deur is voorzien van: meerpuntssluiting, een insteek dag- en nachtslot met profielcilinder, deurkrukken en schilden.
g. In de berging komt een energiezuil voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

Waterhuishoudkundige systeem

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de infiltratiekratten aan de voor- of achterzijde van de kavel. Bij hevige regenval stromen deze uit naar de parkeerkoffer of straatzijde Bij de bouwnummers 1 t/m 13 worden de uitstroomtegels gesitueerd rondom de erfafscheiding aan de achterzijde van de kavel. Bij bouwnummers 14 t/m 24 worden de uitstroomtegels gesitueerd in het tegelpad dat leidt naar de ingang van de woning. Op de situatietekening is te zien waar de infiltratiekratten gesitueerd is. Een verplichting tot instandhouding van het waterhuishoudkundige systeem wordt opgenomen in de notariële akte.

Inspectieruimte

Onder uw de begane grondvloer bevindt zich een “inspectieruimte”. De ruimte is toegankelijk middels een geïsoleerd inspectieluik, de positie is indicatief aangegeven op de verkooptekening. De vloerafwerking in deze inspectieruimte bestaat uit circa 10 cm schoonzand. De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel.

Funderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen palen en balken. De afmetingen van de fundering worden bepaald volgens de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Deventer.

Vloeren

a. De begane grondvloer bestaat uit een van tevoren gefabriceerde betonvloer of een betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde (Rc) van ten minste 3,7 m^2K/W.
b. De vloeren van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd in plaatvloeren. Aan de onderzijde van de betonvloer blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.
c. De netto verdiepingshoogte op de begane grond, eerste en tweede verdieping is standaard circa 2, 60 meter.

Gevels en wanden

a. Buitengevels
   - Het buitenspouwblad van de voorgevel en achtergevel bestaat uit één van de volgende materialen:
     - Metselwerk, u kunt een monster van het metselwerk zien bij de makelaar en/of aannemer.
     - Prefab betonelementen conform het projectontwerp,
     - Op tekening kunt u zien waar welke materialen in uw gevel worden toegepast.
     - De kleuren zijn te vinden in het kleurenschema.
   - De binnenwanden van de buitengevels worden uitgevoerd in beton. De isolatiewaarde (Rc) van de spouwmuurconstructie is gemiddeld 4,7 m^2K/W. De betondikte wordt bepaald volgens opgave van de constructeur.
   - Waar nodig worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouwventilatie;
   - In de gevels worden de benodigde dilataties opgenomen;
   - In de gevels worden de nodige stalen lateien, geveldragers, kantplanken, waterslagen, roosters c.q. loodslabben e.d. opgenomen;

b. Binnenwanden
   - De scheidingsmuren onderling worden uitgevoerd in beton. De betondikte wordt bepaald volgens opgave van de constructeur.
   - De binnenmuren zijn lichte scheidingswanden van plafondhoge elementen uitgevoerd in gasbeton.

c. Onderstaande voorzieningen zijn geplaatst om de biodiversiteit te verhogen in het plan:
   - In de gevel worden vleermuiskasten, huismuskasten en gierzwaluwkasten geplaatst. De positie hiervan is indicatief weergeven op de verkooptekeningen.

Daken

a. De platdakconstructie bestaat uit een van tevoren gefabriceerde betonvloer. De isolatiewaarde van de dakconstructie (Rc) is gemiddeld 6,3 m2K/W.
b. De platdakconstructie is afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.
c. De dakrand van het platte dak wort afgewerkt met een aluminium daktrim.
d. Op de platte daken van de 2-laagse en 3-laagse woningen wordt een aanlijnmogelijkheid aangebracht om veilig en aangelijnd onderhoud te kunnen plegen aan buitenunit warmtepomp.
e. Ten behoeve van daktoegang zijn alle 2-laagse woningen voorzien van ladderborgingspunten.
f. Ten behoeve van daktoegang is in de dakvloer van de 3-laagse woningen een dakluik opgenomen. De positie hiervan is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.

Goten en regenwaterafvoer

a. De hemelwaterafvoeren van de achtergevel worden rond uitgevoerd in zink en deze bevinden zich voor de achtergevel langs.

Gevelkozijnen en -ramen en binnendeurkozijnen

a. De kozijnen en ramen in de gevels zijn van kunststof. De buitenkant van het gevelkozijn wordt voorzien van een ‘houtnerf’ bedrukking.
b. In de kozijnen worden draaikiepramen aangebracht. U kunt op tekening zien waar dit van toepassing is.
c. De kleur van de kozijnen vindt u in het kleurenschema.
d. De binnendeurkozijnen zijn verdiepingshoge kozijnen, uitgevoerd in staal, in de kleur wit.
e. Het kozijn van de installatiekast wordt uitgevoerd in plaatstaal, in de kleur wit.

Buiten- en binnendeuren

a. De voordeur van uw woning wordt uitgevoerd in kunststof. Het type voordeur kunt u zien op de verkooptekeningen. De deur beschikt over:
   - Aluminium voordeurgarnituur met vaste knop buiten en binnen krukgarnituur.
b. De binnendeuren zijn verdiepingshoge opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit–. De deuren worden afgehangen aan paumelles en zijn voorzien van:

- Een loopslot;
- Deurkrukken;
- Ronde rozetten.

c. De deuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetsluiting. De deur van de meterkast heeft een kastslot en ventilatieroosters in de deur.
d. De overige buitendeuren zijn van kunststof.

Trappen en hekwerken

In uw woning kunt u via een dichte trap naar de eerste- en via een open trap naar tweede verdieping. De trappen worden uitgevoerd in vurenhout en fabrieksmatig wit gegrond.
Waar nodig wordt rond het trapgat een traphek geplaatst met ronde houten leuningen, afgewerkt in dezelfde kleur als de trap. De houten spijlen zijn rond van vorm. Waar de trapleuning op de tweede verdieping aan het hekwerk komt, wordt het hekwerk in een dichte plaat uitgevoerd.

Afwerking van uw woning

Aftimmerwerk

a. Er worden geen vloerplinten aangebracht.
b. Waar nodig worden leidingen en kozijnen afgetimmerd met houten plaatmateriaal en/of afdeklatten. De leidingen in de zolder blijven onafgewerkt en in het zicht.
c. De verdelers van de vloerverwarming worden voorzien van een afdekkap wanneer deze in een verblijfsruimte worden gepositioneerd.

Afwerking van plafond, wanden en vloeren

a. Plafonds
   - De betonplafonds worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk. De meterkast vormt hierop een uitzondering en blijft onafgewerkt.
b. Wandafwerking
   - De wanden in uw woning worden behang klaar opgeleverd. Dit geldt niet voor: de betegelde wanden in het toilet en de badkamer.
   - De wanden in het toilet en de badkamer worden voorzien wandtegels. De standaard wandtegel kunt u bekijken in de aangesloten tegel- en sanitair showroom.
   - Verrekenprijs voor aankoop wandtegels €25-/m² incl. BTW met een afmeting van 20x25 cm. De tegels worden staand geplaatst.
   - In het toilet worden de wandtegels aangebracht tot ongeveer 125 cm boven de vloer. Het gedeelte daarboven wordt afgewerkt met structuurspuitwerk.
   - In de badkamer wordt tot het plafond betegeld.
   - De douchehoek wordt voorzien van een doucheputje.
   - Op de borstwering onder de kozijnen worden vensterbanken geplaatst. De vensterbanken zijn van marmercomposiet in de kleur wit. De vensterbanken hebben een diepte van ca. 20 cm.
d. Vloeren
   - Op de constructieve vloer wordt een dekvloer aangebracht.
   - In verband met de toegankelijkheid van de woning wordt voor de overige vloerafwerking, die u na oplevering zelf aanbrengt, rekening gehouden met een maximale dikte van 15 mm boven de afgewerkte vloer.
   - De vloer in het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels. De standaard vloertegel kunt u bekijken in de aangesloten tegel- en sanitair showroom.
   - Verrekenprijs voor aankoop vloertegels €30,-/m² incl. BTW met een afmeting van 30x30 cm.
   - Ter plaatse van het deurkozijn van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel geplaatst.

Schilderwerk

a. Het aftimmerwerk en de in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd, maar uitsluitend gegrond opgeleverd.

Onderdelen die in de fabriek zijn afgelakt vormen hierop een uitzondering.

b. De vaste trap, inclusief hekwerken, wordt fabrieksmatig gegrond en niet afgelakt. Niet- en schroefgaten in de trap worden niet gestopt en blijven in het zicht.

Glas en paneelvulling

De ramen, deuren en kozijnen worden voorzien van HR+++ buitenbeglazing. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, echter niet aan de NEN 3569 “veiligheidsbeglazing in gebouwen”.
Bij Bouwnummers 1, 6, 7, 14 en 24 worden alle ramen uitgevoerd met aanvullende drielaagse zonwerende beglazing.

Keuken

De woning wordt niet voorzien van een keuken. In de basis worden uitsluitend de benodigde aansluitpunten aangebracht ten behoeve van de keukeninstallatie. Dit betreft aansluitingen voor elektrisch koken, de wasemkap en koelkast, aangevuld met twee horizontale wandcontactdozen ten behoeve van huishoudelijk gebruik boven het werkblad. De positie van de keukenopstelling kunt u vinden op de verkooptekeningen. Individuele wensen zijn mogelijk en worden met u besproken.

Installaties

Waterinstallatie en warmwatervoorziening

a. De leidingen voor koud water worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. Deze leidingen voeren we uit in kunststof. U kunt de watermeter afsluiten.

b. In uw woning worden de leidingen voor warm water aangelegd vanaf de warmtepomp. Deze leidingen voeren we eveneens uit in kunststof.

c. De warm- en koud waterleidingen worden aangelegd naar de volgende aansluitpunten:

- de aansluiting t.b.v. mengkraan in de keuken	koud en warm
- de aansluiting t.b.v. vaatwasser in de keuken	koud
- het spoelreservoir in het toilet	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 de wasmachine	koud

de installatie in de meterkast wordt aangesloten op het openbare waterleidingnet

Aansluiting wasmachine

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

Sanitair

Het sanitair wordt standaard aangebracht op de plaats zoals aangegeven op tekening.
In uw woning wordt het navolgende sanitair en kranen geplaatst:

- Wandcloset Villeroy en Boch met spoelrand in toiletruimtes
- Fontein Villeroy en Boch 36x25 cm in toiletruimtes
- Fontein Nobili Cromo Lucido in toiletruimtes
- Douchemengkraan en glijstang Nobili Cromo Lucido in badkamer
- Wastafel Villeroy en Boch 60x46 cm in badkamer
- Wastafelkraan Nobili Cromo Lucido in badkamer
- Spiegel Procasa 40x57 cm in badkamer
- E-radiator Zehnder 500x906 in badkamer
- Doucheput in badkamer

Installatie voor centrale verwarming

a. Voor de ruimteverwarming en warmtapwaterbereiding wordt in de installatiekast op de bovenste verdieping een lucht-waterwarmtepomp geplaatst. Het bijbehorende voorraadvat is voor 200 liter warm water. De lucht-waterwarmtepomp is voorzien van koeling. Dit betreft beperkte koeling via de vloer.
b. Er wordt verwarmd middels vloerverwarming in de verblijfruimten, de badkamer en het toilet. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst.
c. De temperatuur van 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 regelen. De slaapkamers kunnen alleen warmte vragen indien er een warmtevraag is bij de thermostaat in de woonkamer. Alle kamers in de woning zijn dus afhankelijk van de temperatuur die op de thermostaat in de woonkamer is ingesteld (master/slave).
d. Bij een buitentemperatuur van -10°C en bij een normatieve windsnelheid worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de volgende temperaturen minimaal gehaald en gehandhaafd:

- verblijfsruimte 22°C
- verkeersruimte 18°C
- toiletruimte 18°C
- badkamer / doucheruimte 22°C
- berging onverwarmd

e. De kunststof verwarmingsleidingen worden in de dekvloer opgenomen.
f. 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 0,09m2 K/W (R waarde). Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik, waarbij de temperaturen onder punt d. niet gegarandeerd zijn.

Elektra-installatie

a. De installatie voldoet aan NEN 1010 en de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie in de meterkast wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet.
b. Er worden inbouwschakelaars en (compact) wandcontactdozen geplaatst van het merk Gira in de kleur wit.
c. Tenzij anders vermeld worden schakelaars geplaatst, inclusief combinaties op ongeveer 105 cm boven de afgewerkte vloer en de wandcontactdozen op ongeveer 30 cm boven de afgewerkte vloer. De wandcontactdozen boven het aanrecht worden op ongeveer 120 cm boven de afgewerkt vloer geplaatst.
d. De dubbele wandcontactdozen zijn voorzien van twee inbouwdozen en worden verticaal op de wand geplaatst.
e. In de badkamer wordt boven de wastafel een wandlichtpunt en een enkele wandcontactdoos geplaatst.
f. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos (opbouw) geplaatst.
g. Er wordt een draadloze deurbel gemonteerd nabij de meterkast.
h. Er worden rookdetectors geplaatst, deze zijn te zien op de verkooptekeningen. Deze zijn onderling doorverbonden en aangesloten op de elektra-installatie. Hiermee wordt de veiligheid geboden die overeenkomt met de brandveiligheidseisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
i. De verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst volgens tekening. Op de verdeler plaatsen we een (afneembare) afdekkap als deze in een verblijfsgebied komt.
j. De installatie wordt aangesloten op een 3-fase verdeelkast (3x25 Amp.) met 6 eindgroepen en verdeeld over twee aardlekschakelaars 40/0,03A 2-polig en 1 hoofdschakelaar 40A 4-polig.

Drie aansluitingen op een aardlekautomaten 16/0,3A of 16/0,03A t.b.v. techniek/algemeen.

- 3 lichtgroepen 16AB 2-polig t.b.v. algemene elektrische installatie in de woning.
- 1 lichtgroep 16AB 2-polig t.b.v. wasmachine.
- 1 lichtgroep 16AB 2-polig t.b.v. ventilatie-unit
- 1 kookgroep 16AB 2-polig t.b.v. elektrisch koken 2x230V/1-fase

Aardlekautomaten t.b.v.:

- 1 aardlekautomaat 16AC/0,03A (30mA) 2-polig 230V t.b.v. binnenunit warmtepomp.
- 1 aardlekautomaat 16AC/0,03A (30mA) 2-polig 230V t.b.v. buitenunit warmtepomp.
- 1 beltrafo gemonteerd in de verdeelkast. (Bij draadloos niet aanwezig)

k. Al het elektra is inbouw m.u.v. elektra voor de installaties (verdeler vloerverwarming, wtw-unit, omvormer etc.). De elektra voor de installaties is opbouw.

Ventilatie

a. De meterkast is aan de onder- en bovenzijde voorzien van ventilatieopeningen.
b. Er wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast. De warmte terugwin-unit wordt bij op de bovenste verdieping geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimtes in uw woning mechanisch worden aan- en/of afgezogen. De afzuiging werkt middels CO2 detectie in de woonkamer, wat inhoudt dat de ventilatie zich aanpast aan het CO2 gehalte in de woonkamer.
c. De bedieningsschakelaar waarmee de snelheid van de mechanische ventilatie kan worden ingesteld middels een drie standen schakelaar bevindt zich in de woonkamer naast de thermostaat van de verwarming.
d. Op de bovenste verdieping komen de leidingen voor in- en uitblaas van het ventilatiesysteem naar het dak toe in het zicht en worden niet afgetimmerd. Voor de aanvoer van de ventilatielucht worden in het dak een dakdoorvoer geplaatst. Voor de afvoer van de ventilatielucht wordt op het dak een schoorsteen geplaatst.

Kleurenschema

Dit zijn de kleuren van de materialen in uw woning. Op de tekeningen is de situatie van de diverse onderdelen te zien.

Onderwerp	Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels en gevelafwerkingen	Metselwerk	Baksteen, waalformaat, wasserstrich	Geel
	Metselwerk accent	Baksteen, waalformaat, wasserstrich, 20mm terugliggend	Geel
	Voegwerk	Remix, doorstrijkvoeg	Wit
	Beton plint	Prefab beton	Naturel
	Betonelement ter plaatse van kozijnen verdieping	Prefab beton	Naturel
	Lateien begane grond	Prefab metselwerk latei	Kleur metselwerk
Buitenwandopeningen	Voordeur en voordeur kozijn	Kunststof	Grijs
	Kozijnen en ramen	Kunststof	Grijs
	Overige deuren	Kunststof	Grijs
	Beglazing kozijnen	HR+++ beglazing en soms zonwerend	Helder
	Waterslagen onder kozijnen voorgevel	Aluminium	Grijs
	Hang- en sluitwerk	Staal /aluminium	Naturel
Dak	Dakbedekking plat	EPDM/bitumen	Donker
	Dakrand	Betonnen afdekker	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Buitenberging	Houten delen	Hout	Naturel
	Berging deur	Hout, geschilderd en glas	Grijs
	Deurkozijn	Hout, geschilderd	Grijs
	Dakbedekking	Bitumen	Donker
	Daktrim	Aluminium	Grijs

Erfafscheiding	Beton, pergola	Prefab beton	Naturel
	Houtconstructie, pergola	Hout	Naturel
	Vulling kader, pergola	Dubbelstaafs gaasmat	Begroeiing
	Hekwerk	Stalen hekwerk	Donker
	Afdekprofiel	Plastisol	Donker
Terreininrichting	Bestrating	Betontegels, schone voeten pad	Grijs

Hegeman Ontwikkeling,
22 juni 2026