

Waddinxveen
Park Vredenburg



Twee-onder-één-kapwoningen type Victoria (V)

Algemene Informatie en Technische Omschrijving

d.d. 04-06-2026

Wijzigingen voorbehouden

ALGEMENE INFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Betrokken partijen	5
2.	LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1.	Projectomschrijving	5
3.	VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN	6
3.1.	Wet kwaliteitsborging (Wkb)	6
3.2.	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	7
3.3.	Besluit kwaliteitsborging	8
3.4.	Letselwerende beglazing	9
3.5.	Stichting Klantgericht Bouwen	9
3.6.	Stip certificaat	9
3.7.	Koop- en Aannemingsovereenkomsten	9
3.8.	Koopsom vrij op naam	10
3.9.	Politiekeurmerk Veilig Wonen	10
3.10.	Voorbehoud product- en/of prijswijzigingen	10
3.11.	Eigendomsoverdracht	11
3.12.	Wat en wanneer te betalen	11
3.13.	Hypotheek tijdens de bouw	11
3.14.	Groenverklaring	12
3.15.	Verzekeringen	12
3.16.	Situatietekening	12
3.17.	Wijzigingen	13
3.18.	Energielabel en BENG	14
3.19.	Kopers keuze	14
3.20.	Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	15
3.21.	Oplevering	15
3.22.	Koopovereenkomst en levering van grond	16
3.23.	Energielevering	16
3.24.	Gasloos	16
3.25.	Ingebruikname woning	17
3.26.	Wateroverlast	17
3.27.	Zettingen	17
3.28.	Gebruiksvoorschriften tuin	18
4.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	19
4.1.	Inleiding	19
4.2.	Voorwaarden	19
4.3.	Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving	19
4.4.	Begrippen ruimtes Bbl	20
5.	PEIL VAN DE WONING	20
6.	GRONDWERK	21
6.1.	Talud + beschoeiing	21
7.	RIOLERINGSWERKEN	21
7.1.	Woning	21

7.2.	Terrein	21
7.3.	Drainage.....	21
8.	BESTRATINGEN	21
9.	TERREININVENTARIS	22
9.1.	Erfafscheidingen	22
10.	FUNDERINGEN	22
11.	GEVELS EN WANDEN.....	22
11.1.	Buitengevels	22
11.2.	Binnenspouwbladen	23
11.3.	Isolatie gevels	24
11.4.	Dilataties	24
11.5.	Energieprestatie gevels en daken	24
11.6.	Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden.....	24
11.7.	Lichte- en zware scheidingswanden	24
12.	VLOEREN	25
12.1.	Begane grondvloer	25
12.2.	Kruipruimte	25
12.3.	Verdiepingsvloeren	25
13.	DAKEN.....	25
13.1.	Hellende daken.....	25
13.2.	Platte daken.....	26
13.3.	Doorgangen	26
13.4.	Knieschotten	26
13.5.	Dakpannen	26
13.6.	Muurkapel	26
13.7.	Optionele Dakramen.....	27
13.8.	Afwerking buitenzijde.....	27
14.	KOZIJNEN	27
14.1.	Buitenkozijnen	27
14.2.	Vensterbanken.....	27
14.3.	Buitendorpels.....	27
14.4.	Ramen	27
14.5.	Buitendeuren	27
14.6.	Binnenkozijnen	28
14.7.	Binnendorpels.....	28
14.8.	Binnendeuren	28
14.9.	Hang- en sluitwerk.....	28
15.	TRAPPEN	29
16.	BEGLAZING	29
16.1.	Roedes	29
16.2.	Optionele Tuimel dakramen.....	29
16.3.	Brandwerende beglazing.....	29
17.	HEKWERKEN.....	29
18.	VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERK.....	30
18.1.	Vloerafwerking	30
18.2.	Wandafwerking	30
18.3.	Plafondafwerking	30

18.4.	Vloer- en wandtegels	30
19.	PLAFONDS	30
20.	AFBOUWTIMMERWERK	31
20.1.	Meterkast	31
20.2.	Aftimmeringen	31
20.3.	Plinten	31
21.	SCHILDERWERK	31
22.	KEUKEN	31
23.	SANITAIR	32
23.1.	Badkamer en toilet	32
23.2.	Berging begane grond	32
23.3.	Buitenkraan	32
24.	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	32
25.	INSTALLATIES	32
25.1.	Meterkast	32
25.2.	Technische ruimte	33
25.3.	Waterinstallaties	33
25.4.	Gasinstallaties	33
25.5.	Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	33
25.6.	Ventilatievoorzieningen	36
25.7.	Dakdoorvoeren	37
25.8.	Elektrische installatie	38
25.9.	Rookmeldinstallatie	38
25.10.	Zwakstroominstallatie	39
25.11.	PV-panelen (zonnepanelen)	39
25.12.	Telecommunicatievoorzieningen	39
26.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	40
27.	AFWERKING INTERIEUR ALGEMEEN	42
28.	AFWERKSTAAT	43
29.	SLOTBEPALINGEN	46
29.1.	Krijtstreep-methode	46

1. INLEIDING

Voor u ligt het document Algemene Informatie en Technische Omschrijving, dat behoort bij uw nieuwe woning.

Het deel Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3) legt de verdere procedures en de voorwaarden uit die gelden bij de aankoop van uw woning en geeft tips over onderwerpen waar u goed over na zou kunnen denken.

In het deel Technische Omschrijving (vanaf hoofdstuk 4) vindt u meer informatie over de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc. van de door u gekochte woning. In de Technische Omschrijving worden de verschillende type woningen zo goed mogelijk onderscheiden.

Wij adviseren u de Algemene Informatie en de Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Algemene Informatie en de Technische Omschrijving zal samen met de verkooptekeningen deel uitmaken van de gewaarmerkte stukken zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van dit document vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de kopers begeleiding van Adriaan van Erk Bouw B.V.

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Adriaan van Erk Bouw B.V. behoudt zich het recht voor om deze wijzigingen door te voeren en zal u hiervan door middel van een nota van wijzigingen op de hoogte te stellen. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3.17. "Wijzigingen".

1.1. Betrokken

partijen

Ontwikkeling en verkoop:

BPD Ontwikkeling B.V.
Regio Zuid-West
Poortweg 2
2612 PA Delft
Hierna te noemen: "Ontwikkelaar / Verkoper"
bpd.nl



Realisatie:

Adriaan van Erk Bouw B.V.
Kadijk 4a
2861 CM Bergambacht
Hierna te noemen: "Aannemer / Ondernemer"
adriaanvanerk.nl



Architect:

ZVA Zeinstra Veerbeek Architecten
ILSY-plantsoen 1
2497 GA Den Haag
zeinstraveerbeek.nl



Makelaars:

Robert Henderson en Willy Vermeulen
BPD Ontwikkeling
Poortweg 2
2612 PA Delft
088 - 712 28 46
r.henderson@bpd.nl en w.vermeulen@bpd.nl
bpd.nl



De Pater Makelaardij
Kerkweg-Oost 224
2741 HA Waddinxveen
0182 - 613 822
nieuwbouw@depater.nl
depater.nl



2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1. Projectomschrijving

Het project Park Vredenburg bestaat uit totaal 63 woningen. Waarvan 51 rijwoningen en 12 twee-onder-één-kap woningen.

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is specifiek bedoeld voor in totaal 12 twee-onder-één-kap woningen, woningtype Victoria.

Voor woningtype Victoria zijn er per woning twee parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein. Zoals aangegeven op de situatietekening.

Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen

Blok nr	Bouwnummer(s)	Soort woning	Woningtype
A-1	01 en 02	twee-onder-één-kap woningen met berging en tuinkamer	V1s en V2 *
A-2	03 en 04	twee-onder-één-kap woningen met berging en tuinkamer	V3s en V4 *
A-3	05 en 06	twee-onder-één-kap woningen met berging en tuinkamer	V5s en V6 *
A-4	07 en 08	twee-onder-één-kap woningen met berging en tuinkamer	V2s en V7 *
A-5	09 en 10	twee-onder-één-kap woningen met berging en tuinkamer	V8s en V3 *
A-6	11 en 12	twee-onder-één-kap woningen met berging en tuinkamer	V9s en V10 *

* Een s achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is.

3. VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Uw woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen die wij realiseren in dit project hebben wij al deze zaken samengebracht in een goede, complete nieuwbouw woning.

Op dit project is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing.

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving vormen één geheel en kunnen niet afzonderlijk van elkaar worden gelezen.

De (perspectief)tekeningen, Artist Impressions, foto's en omslagtekeningen van de woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

De evt. bijgevoegde ingekleurde plattegronden met inrichting geven alleen een impressie weer, deze inrichting wordt niet geleverd.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van de Aannemer dan wel de Ontwikkelaar.

Uw woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning kan het voorkomen dat er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden worden verricht. Het kan voorkomen dat de openbare ruimte met daarin trottoirs, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning niet gereed zijn of nog (deels) aangebracht moeten worden.

3.1. Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet, Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen Bouwbesluit) en de Wkb (Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen) van toepassing op nieuwbouw. Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is ook de Wkb in werking getreden. De Wkb vereist dat tijdens de realisatie van een nieuwbouwwoning wordt vastgelegd door

de aannemer dat die woning voldoet aan de minimale eisen van het Bbl. Dit wordt door een onafhankelijke kwaliteitsborger gecontroleerd en getoetst. Meer hierover in hoofdstuk 3.3.

Op het moment dat uw woning aan u wordt opgeleverd is het een verplichting u als koper een zgn. Opleveringsdossier te leveren (via HomeDNA). Bij oplevering zullen de volgende stukken digitaal aan u worden (aan)geleverd:

- a. De reeds geleverde contractstukken;
- b. Het Energie label;
- c. Laatste orderbevestigingen;
- d. De onderhouds- en gebruiksrichtlijnen (Woonwijzer).

3.2. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze Garantie- en waarborgregeling te kunnen aanbieden hebben wij ons als uitvoerend bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg.



Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor de Garantie- en waarborgregeling bij Woningborg wordt aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld. Maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de Aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en ontvangt de koper, na het ondertekenen van de overeenkomst en het voldoen van de opschortende voorwaarden, het garantiecertificaat.

De bouwkundige voorzieningen buiten de woning, welke niet één geheel vormen met de woning, en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie. Uitzondering hierop is, indien van toepassing, de berging, tuinmuren en gemetselde privacy schermen.

3.2.a. Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?

Als u een woning met Woningborg Garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de Aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot maximaal 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;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- De verkoopstukken worden samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de Aannemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

Met Woningborg heeft u altijd een contract met zekerheid.

3.2.b. Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen van de woning die niet door of onder verantwoordelijkheid van de Aannemer worden uitgevoerd vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast kunnen er in uw aannemingsovereenkomst artikelen zijn opgenomen over werkzaamheden en/of voorzieningen die zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Tenslotte worden de garantietermijnen en uitsluitingen duidelijk omschreven in Bijlage A van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

3.3. Besluit kwaliteitsborging

Op dit project is de Wkb (Wet kwaliteitsborging) van toepassing.

De Wkb voor het bouwen heeft als doel de bouwkwaliteit in de breedte verder te verbeteren. Voorheen werd een bouwplan vooraf technisch getoetst. Dit is vervangen door het tijdens de realisatie vastleggen van de bouwkwaliteit. Dit gebeurt op de bouwplaats zelf, tijdens het bouwproces. De controle hierop wordt door een onafhankelijk Kwaliteitsborger uitgevoerd.

3.3.a. Kwaliteitsborger

Een kwaliteitsborger controleert voor en tijdens de bouw, de aannemer op basis van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging. Met dit instrument, dat voldoet aan de wettelijk gestelde eisen, wordt geborgd dat de kwaliteit van een bouwwerk, welke gereed is voor bewoning, ten minste voldoet aan de regels uit het Bbl. Op basis van het toegelaten instrument zal er een borgingsplan worden vastgesteld, wat beschrijft op welke manier het toezicht (de kwaliteitsborging) moet worden ingericht en uitgevoerd. Hierdoor zal de woning bij oplevering voldoen aan de minimale eisen van het Bbl.

De kwaliteitsborger die wordt gecontracteerd is onafhankelijk. Dit betekent dat de kwaliteitsborger geen partij mag zijn die betrokken is bij het ontwerp, productie, levering, installatie, bouw of inkoop van het bouwproject waarop de kwaliteitsborging betrekking heeft. Een architect, adviseur, bouwer of een projectontwikkelaar kan dus geen kwaliteitsborger zijn in een project waar hij zelf direct of indirect ook bij het ontwerp-, ontwikkel- of bouwproces betrokken is.

Een kwaliteitsborger verstrekt voor oplevering een verklaring t.b.v. het bevoegd gezag zodat de woning aan u als koper kan worden opgeleverd.

3.3.b. Minderwerk en ingebruikname woning

Door de invoering van de Bbl en Wkb dient de woning bij oplevering te voldoen aan deze regelgeving. Het is daarom slechts in een enkel geval mogelijk minderwerk toe te kennen.

Het minderwerk dat door u gekozen kan worden betreft:

1. De toiletten opleveren als casco (zonder standaard tegelwerk en sanitair, met afgedopt standaard leidingwerk en voorzien van een dekvloer);
2. De badkamer(s) opleveren als casco (zonder standaard tegelwerk en sanitair, met afgedopt standaard leidingwerk en voorzien van een dekvloer).

Bij keuze voor een van deze minderwerken zal de Kwaliteitsborger in de meeste gevallen een verklaring bevoegd gezag kunnen afgeven.

Wanneer er met u anders dan hierboven genoemd minderwerk zou worden overeengekomen, en daardoor niet meer kan worden voldaan aan de minimale eisen van het Bbl, dan dient dit minderwerk na oplevering alsnog uitgevoerd te worden. De onafhankelijke Kwaliteitsborger, en ook wij als aannemer, kunnen hierop echter geen toezicht meer uitvoeren. De Kwaliteitsborger kan om die reden na oplevering van de woning aan u dan ook niet meer vaststellen of uw woning voldoet aan het Bbl en volgens de voorschriften door u is afgebouwd. U bent hier in dat geval zelf verantwoordelijk voor(!).

Indien de kwaliteitsborger bij oplevering geen verklaring t.b.v. het bevoegd gezag voor uw woning kan afgeven, dan zal de gemeente mogelijk geen toestemming voor ingebruikname verlenen, en u als eigenaar kunnen verplichten daarvoor alsnog zorg te dragen, alvorens de woning voor bewoning vrij te kunnen geven. De gemeente zal u als eigenaar dan verzoeken de openstaande punten alsnog te laten voldoen aan de minimale eisen van het Bbl.

Ingebruikname van een woning zonder verklaring en zonder het dossier bevoegd gezag te hebben ingediend bij het bevoegd gezag (Gemeente) is niet toegestaan (art. 2.21 van het Besluit kwaliteitsborging).

Dit betreft een belangrijk onderdeel van de Wkb en wij attenderen u erop hier bij uw overwegingen inzake minderwerk en werkzaamheden na oplevering in eigen beheer goed rekening mee te houden!

3.3.c. Woningborg Toetsing en Toezicht (WTT)

De Aannemer zal ervoor zorgen dat uw woning door een ervaren kwaliteitsborger zal worden begeleid. De aannemer heeft voor het project, waartoe ook uw woning behoort, gekozen voor het bedrijf WTT. Zij zullen deze onafhankelijke kwaliteitsborging uitvoeren op basis van het door hen geleverde en goedgekeurde instrument en borgingsplan.



WTT is een ervaren kwaliteitsborger in de bouw met een landelijke dekking. WTT werkt op een efficiënte wijze welke gericht is op de praktijk. Bij WTT is men dan ook gewend te sturen op kwaliteit en het vroegtijdig herkennen van relevante risico's.

3.3.d. WTT Kwaliteitsborging Instrument (WKI)

Het Woningborg Kwaliteitsborging Instrument (WKI) is een totaaloplossing waarmee aangesloten bouwondernemingen hun werk inplannen, de kwaliteit borgen en registraties van het uitgevoerde werk doen. Het WKI gaat uit van risico-gestuurd toezicht middels een steekproef, met een dekking van minimaal alle typen bouwwerken binnen het project. Dankzij deze praktijkgerichte werkwijze vinden toetsing en toezicht plaats op de momenten dat eventuele aanpassing of herstel mogelijk is.

3.4. Letselwerende beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project niet van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing tot 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

De Aannemer is niet verplicht om letsel werende beglazing aan te brengen. De Aannemer moet de koper hierover wel informeren en de mogelijkheid geven om hiervoor optioneel te kiezen. Deze mogelijkheid wordt u aangeboden in de kopers keuzelijst.

3.5. Stichting Klantgericht Bouwen

Stichting Klantgericht Bouwen is gespecialiseerd in klanttevredenheidsonderzoeken in de woningbouw, met als doel het verbeteren van de dienstverlening richting de consument. Speciaal voor bouwers van nieuwbouwoopwoningen is in samenwerking met consumenten en SKB-bedrijven het SKB Kopersonderzoek ontwikkeld. De vragen gaan over voor de consument herkenbare onderwerpen die spelen voor, tijdens en na de bouw van een woning. Daarnaast is het zo ingericht dat SKB-bedrijven met scores en open antwoorden van consumenten gedetailleerd kunnen inzien waar hun eventuele verbeterpunten liggen. Het SKB Kopersonderzoek wordt gebruikt en gepromoot door garantie-instituut Woningborg.

Klantgericht  Bouwen

Uit onze ruim honderdduizend ingevulde SKB Kopersonderzoek blijkt onder meer dat goede communicatie en dienstverlening tijdens de bouw leidt tot meer tevreden klanten, gemotiveerder personeel, minder opleverpunten & faalkosten én een beter imago. Ook biedt het SKB Kopersonderzoek inzicht in hoe andere bedrijven 'scoren' op het gebied van klanttevredenheid (de bouw-benchmark).

3.6. Stip certificaat

De Aannemer is STIP gecertificeerd. STIP is het bedrijfskeurmerk dat aangeeft dat een bedrijf uitsluitend hout uit verantwoord/duurzaam beheerde bossen inkoop en verwerkt. Voor meer informatie over het Stip certificaat, zie www.stip.org.



3.7. Koop- en Aannemingsovereenkomsten

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u als koper en de Verkoper, respectievelijk u als verkrijger en de Aannemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de Verkoper en Aannemer zich door medeondertekening verplichten tot de levering van de grond en tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van levering kan

opmaken. Eveneens worden kopieën naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat.

Nadat de overeenkomsten door u, de Ontwikkelaar en de Aannemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan de kopieën.

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

3.8. Koopsom vrij op naam

De koop- en aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- De koopsom van de bouwkaavel;
- De bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- De honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- De verkoopkosten;
- De notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- Wkb borgingsplan en verklaring t.b.v. bevoegd gezag;
- De eenmalige "huis"-aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- De aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- De kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- Het Energielabel;
- Het opleveringsdossier;
- De CAR-verzekering;
- Het geldende BTW-tarief.

De kosten in verband met de eventuele financiering van de woning zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten zijn:

- Het advies en de afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening;
- De taxatiekosten;
- De notariskosten van de hypotheekakte;
- Het renteverlies tijdens de bouw;
- De kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

- De aansluiting van telefoon dan/wel internet;
- De entreegelden en abonnementskosten van het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- De inschakelkosten c.q. "bewoners" aansluitkosten in verband met de levering van elektra, water en signaallevering van het centraal antennesysteem;
- De kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementsgelden ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijke energiebedrijf.

3.9. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is op dit project niet van toepassing.

3.10. Voorbehoud product- en/of prijswijzigingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomsten aangegeven totale koopsom (V.O.N. prijs) is vast, na ondertekening daarvan door alle partijen. Loon- en materiaalkostenstijgingen van de basiswoning tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Dit geldt ook voor de standaard ruwbouw meerwerkopties vermeld in de standaard kopers keuzelijst.

Het kan echter voorkomen dat na ondertekening van de Aannemingsovereenkomst één of meer producten niet meer of niet tijdig kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier, dan wel anderszins wijzigingen aan een product zijn aangebracht. In dat geval wordt er een gelijkwaardig alternatief product toegepast, zonder meerprijs.

Voor individuele koperswijzigingen kan dit, in voorkomende gevallen, echter wel een prijsstijging tot gevolg hebben. De offertes van de koperswijzigingen en individuele meerwerk aanbiedingen worden gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen. Daarbij geldt dat de voorbehouden die derden (leverancier/ fabrikant) ten aanzien van Adriaan van Erk hebben gemaakt komen te gelden voor u als koper. Meer informatie over koperswijzigingen staat vermeld in de Kopersprocedure.

Indien er sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane (extra) kosten en/of schades.

Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief zullen zowel in het meerwerk als in de koop- en aanneemsom doorberekend worden.

3.11. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt bij de notaris door middel van een zogenaamde "Akte van Levering". De notaris maakt de benodigde stukken op. Vóór de datum van het notarieel transport moet ook de financiering geregeld zijn. De notaris zal een afrekening sturen waarop het totale, op de datum van transport verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief alle bijkomende kosten. Ook worden de nog verschuldigde bouwtermijnen vanaf de transportdatum vastgesteld en welk bedrag er in het bouwdepot beschikbaar moet zijn.

Op de afrekening is vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (eigendomsoverdracht) en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De kosten in verband met een hypothecaire geldlening;
- De eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

3.12. Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling is in de koop- en de aannemingsovereenkomst vermeld. De overeenkomsten geven aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is BTW verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de Aannemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.

Op dit project is verder het opschortingsrecht (5%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

3.13. Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de Aannemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening te verzenden naar de hypotheekverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die betaald moet worden over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

3.14. Groenverklaring

Het project waar uw woning toe behoort wordt aangemeld bij het "Register Groenverklaringen".

Dit register is in het leven geroepen voor nieuwbouw projecten welke voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Groenprojecten. De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministeries van Infrastructuur, Milieu en Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten. Voor afgifte van een Groenverklaring moet een nieuwbouw woning kortgezegd voldoen aan de volgende criteria van de Regeling Groenprojecten:

- De nieuwbouw woning heeft een BENG 2 eis met de waarde 0,00. Aan te tonen middels de berekening uit de omgevingsvergunning, en bij oplevering middels de herberekening incl. de gekozen meerwerk opties;
- Er wordt voor de bouw van de nieuwbouw woning 100% duurzaam hout gebruikt. Aan te tonen door een Duurzaam Hout verklaring te ondertekenen als FSC, PEFC of Keurhout gecertificeerd bedrijf.

Met een Groenverklaring kunt u in aanmerking komen voor specifieke hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting.



3.15. Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u een opstalverzekering nodig.

U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering.

3.16. Situatietekening

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate het proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekening(en) geldt alleen voor de ligging van de kavels. De daarop afgebeelde inrichting van het openbaar gebied (groenstroken, beplanting, voet- en fietspaden, speelplaats(en), parkeervoorzieningen, nuts voorzieningen (bv. een trafo huisje) en dergelijke) betreft een momentopname en is gebaseerd op de meest recent bij ons bekende gegevens. Er kunnen zich dan ook altijd wijzigingen met betrekking tot het openbaar gebied voordoen.

Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer.

Er wordt daarom uitdrukkelijk op gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

De omgeving buiten de perceelgrenzen (het openbaar gebied) valt onder verantwoordelijkheid van de Gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, beplanting, voet- en fietspaden, speelplaats(en), parkeervoorzieningen, nuts voorzieningen (bv. een trafo huisje) en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze zijn de Ontwikkelaar en de Aannemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

3.16.a. Bouwnummers

De nummers zoals vermeld in de kavels op de situatietekening zijn bouwnummers (vaak ook afgekort als bwnr). Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen nummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. De huisnummers en de straatnamen maken wij u bekend zodra deze door de gemeente zijn vastgesteld.

3.16.b. Erfafscheidingen en beplantingen

Om de wijk tot een fraai geheel te maken zijn de erfafscheidingen tussen de tuinen en de openbare ruimten n.a.v. eisen van de Gemeente door de architect vastgesteld.

Een deel van deze erfafscheidingen wordt door de aannemer gerealiseerd.

De erfafscheidingen en klimop beplantingen, zoals aangegeven op de situatietekening en vermeld in hoofdstuk 9.1. "Erfafscheidingen", dienen door u onderhouden en in stand gehouden te worden.

Hiervoor is in de akte van levering van de grond een instandhoudings-verplichting opgenomen. De erfafscheidingen en klimop beplantingen zijn ook aangegeven op de juridische tekeningen.

Het is niet toegestaan om de erfafscheidingen en bijbehorende beplantingen en de klimop beplantingen te wijzigen of te verwijderen.

3.16.c. Talud en beschoeiing

De percelen die aan de achterzijde grenzen aan het openbare water bouwnummers 1 t/m 3 en 12 hebben een talud met een beschoeiing. Meer informatie hierover treft u in de juridische stukken behorende bij de koopovereenkomst van Verkoper.

3.17. Wijzigingen

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving, inclusief de gewaarmerkte verkoop (plattegrond)tekeningen en daarop vermelde specificaties, zijn bijlagen van de aannemingsovereenkomst. Deze documenten zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld aanpassingen ten gevolge van wetgeving, een stedenbouwkundige verkaveling, constructieve en/of installatietechnische eisen, eisen t.a.v. de energieprestatie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, of welstandseisen. Waardoor de te bouwen woningen kunnen afwijken van wat is aangegeven in deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving.

De Aannemer streeft ernaar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben.

Ook kan het bij de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken aanpassingen te doen. De Aannemer behoudt zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren en zal de koper daarover informeren. Ook hier geldt dat eventuele wijzigingen geen kwaliteitsvermindering zullen inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen zullen hebben.

Uiteraard zal de Aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal nooit aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de Technische Omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Wanneer u de woning gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel wordt bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'Artist Impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen

voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

3.18. Energielabel en BENG

Nieuwbouw woningen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten “gebouw-gebonden” energieverbruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warm water (het energieverbruik van huishoudelijke apparaten telt dus niet mee). Minus de eventuele hoeveelheid door de zonnepanelen (PV-panelen) opgewekte elektrische energie.

Voor de berekening van het energie label en de BENG eis wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, erg zuinig) tot en met G (rood, erg onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

De bouwregelgeving schrijft voor dat de “energieprestatie” van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen. De sinds 2021 gehanteerde norm heet BENG, dat staat voor ‘Bijna Energie Neutrale Gebouwen’.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Het voorlopige energielabel voor uw woning heeft niveau A++++. Het energielabel wordt tussentijds eenmalig herberekend als bekend is hoe de woning precies wordt uitgevoerd en is dus mede afhankelijk van eventueel gekozen opties. De keuzes van een uitbouw, dakkapel, dakraam, ligbad, etc. hebben invloed op de BENG berekening van uw woning en kunnen leiden tot een lagere energieprestatie van de woning. Bij of na de oplevering ontvangt u een definitief energielabel.

Let op!

Uw woning voldoet bij oplevering altijd aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (BENG). Echter in sommige gevallen kan het gekozen meer- en/of minderwerk in hun samenhang leiden tot een lager energielabel dan hierboven vermeld.

Wij zullen u erop wijzen als dat het geval is. De keuze voor een lager energielabel laten wij dan aan u. Wel zult u een schriftelijk akkoord moeten geven op een uiteindelijk lager energielabel van de woning.

Indien ten gevolge van gekozen opties aanvullende maatregelen als bijvoorbeeld extra zonnepanelen noodzakelijk blijken te zijn, dan worden deze kosten aan u doorbelast.

Als de energieprestatieberekeningen definitief zijn gemaakt worden deze tevens officieel geregistreerd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Vervolgens wordt het energielabel voor die woning vastgesteld en afgegeven door de Minister. De gegevens worden opgenomen in het landelijk gegevensbestand en kunnen worden gebruikt door derden, onder voorwaarden zoals omschreven in de BRL 9500-W.

De registratie van het energielabel mag alleen uitgevoerd worden door een gecertificeerd bedrijf. Ter waarborging van de kwaliteit kan de certificeringspartij een controleonderzoek uitvoeren.

Door de eigenaar van de woning dient medewerking verleend te worden aan dit onderzoek. Wanneer dit geweigerd wordt, bestaat de kans dat het energielabel ingetrokken wordt.

3.19. Kopers keuze

U wordt in de gelegenheid gesteld wijzigingen in uw woning aan te brengen, zodat de woning kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Enkele mogelijke wijzigingen met de bijbehorende meerprijzen zijn opgenomen in de kopers keuzelijsten.

Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze lijsten staan. Wij laten u weten of wij deze eventueel kunnen uitvoeren, onder welke voorwaarden en tegen welke prijs.

Houdt u er rekening mee, dat er sluitingsdata zijn voor het indienen van wijzigingen. Deze zullen u zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt.

Mede vanwege een nauwkeurige werkvoorbereiding en realisatieplanning kan het voorkomen dat een individueel verzoek voor meer- en/of minderwerk niet gehonoreerd kan worden. Indien er sprake is van een ingrijpende wijziging(en) kan het voorkomen dat daar niet genoeg tijd voor beschikbaar is. Dit omdat de uitwerking daarvan, en bijbehorende noodzakelijke adviezen van adviseurs en/of onderaannemers, te lang zal duren. Daarnaast dienen alle individuele wijzigingen ook te voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving en daaraan getoetst te worden.

Indien uw verzoek niet kan worden gehonoreerd dan zullen wij het verzoek tot een individuele wijziging niet (verder) in behandeling nemen en u daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

Wij vragen uw begrip voor het feit dat wij niet alle individuele wijzigingen kunnen honoreren.

Het is niet toegestaan tijdens de bouw werkzaamheden uit te laten voeren door derde partijen, anders dan door of via de Aannemer.

Deze werkzaamheden kunnen na de officiële oplevering van de woning uitgevoerd worden.

De kopers keuzelijst maakt deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Hierin treft u tevens aanvullende informatie over de BENG-eisen in het keuzeprocés van de opties.

3.20. Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de kopers keuzelijst worden opties aangeboden, waarbij de woning tegen meerprijs uit te breiden is. Bij deze opties is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in hetzelfde vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Zodat aan de binnenzijde van de woning de bouwmuur vlak doorloopt vanuit de woning de uitbouw in.

Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op de kavel van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Ook zijn onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' diverse andere rechten en plichten m.b.t. uit- en aanbouwen opgenomen. Neem deze goed door.

Zelfs indien u zelf geen uitbouw kiest, raden wij u aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers van invloed zijn op uw woning/kavel. Er vindt geen verrekening plaats als de verkrijger van de naastgelegen woning wel voor de uitbouw gekozen heeft(!).

Maakt de verkrijger(s) tijdens de bouw van naastgelegen woning(en) geen gebruik van deze mogelijkheid (hiervoor zijn dan geen technische voorzieningen opgenomen), dan kunnen deze uitbreidingen in de toekomst mogelijk alsnog gerealiseerd worden*. Daarop is het gestelde onder 'erfdienstbaarheden' zoals vermeld in de (concept) akte van levering van toepassing.

**Of een dergelijke uitbreiding vergunningsvrij is of niet hangt af van het gewenste bouwplan. Mogelijk dient hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd te worden als zijnde een activiteit(en) in de fysieke leefomgeving.*

3.21. Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd.

U wordt hiervoor nader uitgenodigd. Wij stellen uw aanwezigheid zeer op prijs. Let op! Ook het gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd.

Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen.

Ongeveer één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering wordt de woning grondig geïnspecteerd. Hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen genoteerd op het “proces-verbaal van oplevering”. Ook de meterstanden worden opgenomen.

De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de akte van levering van woning en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd.

Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

3.22. Koopovereenkomst en levering van grond

Het perceel grond waarop wij, in uw opdracht en op basis van de koopovereenkomst de woning zullen realiseren, heeft u gekocht van de Verkoper. Wij hebben het perceel, dat aan u is geleverd ten tijde van de notariële levering, in gebruik genomen ten behoeve van de realisatie. Indien u na oplevering van de woning vragen heeft over het perceel, de grond of eventuele voorzieningen dan dient u zich te wenden tot de Verkoper. Hierna geven wij u wel enige aanvullende informatie die van toepassing is op het aan u geleverde perceel.

3.23. Energielevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en apparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een tijdelijk energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit loopt tot de dag van oplevering van uw woning.

Vanaf de dag van oplevering dient u zelf voor de levering van energie te zorgen en kunt u zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

Heeft u voor uw huidige woning een lopend contract met een energieleverancier, dan kan dit contract mogelijk meeverhuisd worden naar uw nieuwe adres. Neemt u hierover contact op met uw huidige energieleverancier.

Wij adviseren u, zeker als u wilt overstappen naar een andere leverancier, om bijtijds één en ander te regelen. Stelt u zich op tijd op de hoogte van de exacte voorwaarden die uw huidige energieleverancier stelt voor het beëindigen van uw contract. Over het algemeen zal er - gezien de bouwtijd - voldoende gelegenheid zijn een bestaand contract tijdig op te zeggen.

Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

3.24. Gasloos

Uw nieuwe woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting. Als u niet gewend bent aan een gasloze woning, moet u zich realiseren dat uw energierekening er in de toekomst heel anders uit gaat zien.

U betaalt geen gebruiks- en vastrechtkosten meer voor gas.

Daarentegen zullen de kosten voor elektriciteitsgebruik stijgen, omdat er ook stroom nodig is voor elektrisch koken, de verwarming-installatie, de ventilatie-installatie en warm tapwater.

Wij adviseren u dit te bespreken met de energieleverancier van uw nieuwe woning in verband met het vaststellen van uw voorschotbedrag. Daarbij moet u rekenen dat de woning na oplevering nog “drooggestookt” en goed geventileerd moet worden. Dat kost extra energie, waardoor het stroomverbruik in het eerste jaar waarschijnlijk hoger zal uitvallen.

3.25. Ingebruikname woning

Nieuwgebouwde woningen hebben te maken met bouwvocht. Tijdens het bouwen wordt veel vocht de woning ingebracht bij het verwerken van de bouwmaterialen. Het duurt even voordat dit allemaal verdampt is. Wij wijzen u hierop, omdat het aanbrengen van wand- en/ of vloerafwerkingen vaak pas mogelijk is als het vochtpercentage in de wanden en vloeren niet hoger is dan een bepaalde waarde.

Desgewenst kunnen aan de hand van door u zelf uit te voeren vochtmetingen deze vochtpercentages worden vastgesteld.

In uw woning kunnen er - zeker in het eerste jaar – (krimp)scheuren ontstaan, met name bij de aansluitingen tussen kozijnen en wanden, de aansluitingen tussen vloeren en wanden, en wanden onderling. Dat is helaas niet te voorkomen; het zijn natuurlijke werkingsprocessen zoals krimp, kruip of verharding van de toegepaste materialen. Na een jaar zijn dergelijke processen meestal uitgewerkt en zullen er nauwelijks nog scheuren optreden.

Krimpscheuren zijn geen scheuren van constructieve aard.

Het is belangrijk de woning “rustig” te laten drogen. Lees hiervoor de garantieregeling van Woningborg goed door inzake scheuren en in de opleveringsinformatie hoe scheuren kunnen worden voorkomen.

3.26. Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouw woningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en, soms nog vervelender, water in de kruipruimte en/of berging.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is ‘verstoord’ tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in de bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het wateropnemend vermogen van de aanwezige grond.

Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouw woning zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Zie ook hoofdstuk 3.28. “Gebruiksvoorschriften tuin”

Verkoper en Aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt en/of laat aanleggen.

3.27. Zettingen

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De grond waarop uw woning gebouwd wordt is, gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond, het watergehalte, de omvang van de belasting en de belastingen uit het verleden.

Een zetting van meer dan 40cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in het gebied waar u een perceel heeft gekocht en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief de bouwkael is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds ‘gezet’ is. Ondanks deze voorzorgen kunnen wij niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting optreedt.

U dient zelf maatregelen te nemen (o.a. aanvullen met grond in de tuin en een strook met grind rondom de gevel vrijhouden) als zetting optreedt. Om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Wij raden u aan de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

De Ontwikkelaar en de Aannemer aanvaarden geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

3.28. Gebruiksvoorschriften tuin

U dient de aansluiting van de grond van de toegangsdeuren op hoogte te houden, evenals de rest van de tuin.

Wij adviseren u met nadruk om rondom uw woning en de tuin een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.

Als u verhardingen aanbrengt rondom uw woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grind met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, uitgezonderd ter plaatse van de woning entree.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige.

Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

- Voldoende afschot (van de gevel af) van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelgrens of achterpad;
- Keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (voorzorg)maatregelen in de grond;
- Vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- Onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- Infiltratie van regenwater in de grond van uw kavel: de tuin niet volledig verharden;
- Beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem;
- Beperking tot het graven dieper dan 50 cm vanaf maaiveld of het plaatsen van dieper wortelend groen ter plaatse van de bodemwarmtewisselaar. U krijgt rondom oplevering van de woning de revisietekeningen waarop ook de locatie van de bodemwarmtewisselaar en het verbindend leidingwerk is getekend;

De Ontwikkelaar en de Aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt en/of uw tuin laat aanleggen.

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

4.1. Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project waartoe uw woning behoort. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3) en de verkooptekeningen.

De door u gekochte woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen hebben wij al deze zaken samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct.

4.2. Voorwaarden

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg.

Met het uitbrengen van de gewaarmerkte contractstukken, waar deze Technische Omschrijving ook deel van uit maakt, vervallen eerdere informatie en/of publicaties, zodat u daaraan geen rechten kunt ontlenen.

De op de tekening aangegeven opstelplaatsen installaties, leidingverloop, standleidingen, wandcontactdozen, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De exacte plaats kan bij verdere uitwerking afwijken.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, zoals vastgelegd in de vigerende "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de KAO (koop- en aannemingsovereenkomst), zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en impressies).

De foto's, schetsen en impressies in de KAO dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar fantasie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De op de tekeningen gestippeld weergegeven inrichting en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels, sanitair en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties.

Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen op de tekeningen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

4.3. Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving

Op de Aannemingsovereenkomst en deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is puntsgewijs de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen Bouwbesluit). Een en ander zoals deze luidt ten tijde van het indienen van de "Melding bouwactiviteit", uiterlijk 4 weken voor start bouw;
- Wkb (Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen. Een en ander zoals deze luidt ten tijde van het indienen van de "Melding bouwactiviteit", uiterlijk 4 weken voor start bouw;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
 - Openbare Nutsbedrijven;
 - Brandweer;
- Het consumentendossier zoals vermeld in de Wkb en zoals beschreven in de Aannemingsovereenkomst (AO);
- De bepalingen van Woningborg.

4.4. Begrippen ruimtes Bbl

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning:

Benaming Brochure / verkoop tekeningen / Technische Omschrijving	Benaming Bbl
Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)	Verblijfsruimte
Hal, Overloop, Gang	Verkeersruimte
Berging	Bergruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast, Technische ruimte (meestal t.b.v. WTW unit en/of warmtepomp)	Technische ruimte
Terras, Tuin, Balkon, Loggia	Buitenruimte
Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte. Bijvoorbeeld een Zolderruimte, Berging, Garage, (Trap)kast	Onbenoemde ruimte

De woningen voldoen aan het Bbl zoals deze luidt ten tijde van het indienen van de "Melding bouwactiviteit", uiterlijk 4 weken voor start bouw.

Voor meer informatie over het Bbl kunt u zich wenden tot de instanties van de betreffende Gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

5. PEIL VAN DE WONING

Het peil van de woning is de hoogte van het bouwkundige nulpunt ten opzichte van N.A.P. Vanuit het bouwkundig nulpunt (op tekening aangegeven als +0) worden alle hoogten gemeten.

Het nulpunt komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (bovenkant dekvloer).

6. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen op uw perceel. De ontgraven kruipruimten onder de begane grondvloeren worden voorzien van een bodemafluiting van zand.

6.1. Talud + beschoeiing

Aan de achterzijde van de kavels bouwnummers 1 t/m 3 en 12, grenzend aan het water, wordt een talud aangebracht, aflopend naar het water. Aan de onderzijde van het talud wordt een lage houten beschoeiing gerealiseerd.

Bewoners dienen het talud en de beschoeiing te onderhouden en in stand te houden.

7. RIOLERINGSWERKEN

7.1. Woning

De riolering zal worden uitgevoerd in PVC of PPC. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen.

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel, wat inhoudt dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangesloten op het gemeenteriool. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90°C hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke t.b.v. ontluchting boven het dak uitmonden middels een afzonderlijke dakdoorvoer.

7.2. Terrein

De gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden worden voorzien van straatkolken en aangesloten op het gemeenteriool.

Voor de ontwatering van het openbaar gebied zal de gemeente de benodigde voorzieningen opnemen.

De buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in PVC.

7.3. Drainage

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding. Per blok woningen wordt deze leiding op 1 of 2 punten, aan de uiteinden van het blok, aangesloten op het gemeenteriool. Bij deze aansluiting wordt een ontstoppingsstuk aangebracht t.b.v. inspectie en/of onderhoud van de leiding. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimte van de woning. Koper zal de Ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

8. BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven.

- Een pad bestaande uit betontegels vanaf de erfgrens naar de entree van de woning;
- Twee paden van 2 rijen betontegels ten behoeve van opstelplaats auto's (aansluitend gelegd in de breedte) 1 van deze paden loopt door tot de dubbel deuren van de aangebouwde berging;
- Een tegelplateau ter plaatse van de entree van de woning;

I.v.m. de infiltratie van hemelwater adviseren wij om de tuin op uw kavel niet volledig te verharden. En rondom de woning tenminste 5 cm vrije ruimte te houden i.v.m. een goede afwatering van de tuin.

De bestrating, groenstroken en parkeerplaatsen gelegen buiten de erfgrenzen worden aangelegd door derden en onderhouden door de gemeente.

9. TERREININVENTARIS

9.1. Erfafscheidingen

De erfgrens tussen de woningen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt voorzien in een erfafscheiding bestaande uit een:

- Lage groenblijvende haag met een hoogte van circa 60 cm. Zoals op de situatietekening staat aangegeven wordt er in deze haag een opening gehouden naar de parkeerplaatsen en de entree van de woning;
- Draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop. Zoals op de situatietekening staat aangegeven.

Bewoners dienen de aangebrachte beplanting en hekwerken te onderhouden en in stand te houden.

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de beplantingen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de te bereiken hoogte zoals op de situatietekening is aangegeven.

De beplantingen op de erfafscheidingen dienen vanaf de oplevering goed onderhouden te worden (veelvuldig bewateren en regelmatig snoeien) zoals aangegeven in de opleveringsinstructies.

De groenvoorzieningen gelegen buiten de erfgrenzen worden aangelegd door derden en onderhouden door de Gemeente.

10. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het grondonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast bestaande uit prefab betonnen palen en (prefab) betonnen funderingsbalken.

11. GEVELS EN WANDEN

11.1. Buitengevels

11.1.a. Metselwerk gevels

De buitenzijde van de gevelconstructie, het buitenblad, wordt met een gevelsteen gemetseld.

Daar waar dit staat aangegeven op de geveltekeningen, afhankelijk van het type woning, worden er in het gevelmetselwerk de volgende metselwerk onderbrekingen aangebracht:

- Betonkader rondom kozijnen;

- Rollagen onder en boven en tussen de kozijnen;
- Accentlagen en staand verband in het gevelmetselwerk.

Aan de onderzijde van de gevel van de woningen wordt een plint aangebracht van metselwerk met een donkere steen en een donkere kleur voeg. De bovenzijde van de plint eindigt met een rollaag m.u.v. de gevels aan de achterzijde.

De woningen van de bouwnummers 01, 03, 06, 08, 10 en 12 worden uitgevoerd met een uitgemetselde sier schoorsteen, deze zijn niet functioneel en worden aan de bovenzijde voorzien van een metalen afdekkap.

De kleuren van bovengenoemde gevel onderdelen en het voegwerk zijn in overleg met de architect bepaald en zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

In de buitengevels wordt conform het verwerkingsadvies van de fabrikant of leverancier voorzien in spouwventilatie van de gevels en/of een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouw ventilatie en/of een voldoende afwatering.

11.1.b. Muurkapel

Aan de voorgevel van de bouwnummers 02, 03, 06, 07, 10, 11 worden op de 2^e verdieping een zogenaamde muurkapel met zadeldak gerealiseerd. De binnenzijde van de muurkapel is afgewerkt zoals aangegeven op de Afwerkstaat. De voorzijde van de muurkapel wordt vervaardigd uit de standaard gevelsteen. De voorgevel van de 1^e verdieping loopt vlak door omhoog naar de muurkapel. De zijanten worden bekleed met een zinken bekleding met verticale roeven conform Kleur- en materiaalstaat. Deze beplating wordt aangebracht op een geïsoleerde houten achterconstructie. De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale gevelpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

11.1.c. Schoorsteen

De bouwnummers 01, 03, 04, 06, 08, 10 en 12 zijn voorzien van een decoratieve schoorsteen boven daks. Deze bestaat uit een prefab vervaardigde constructie welke is voorzien van steenstrips en een aluminium afdekkap.

11.1.d. Gevels algemeen

Onder de buitenkozijnen die niet op vloerniveau eindigen worden in de gevel aan de buitenzijde betonnen raamdorpels toegepast.

Boven de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde stalen lateien of stalen geveldragers in het metselwerk aangebracht. Met uitzondering van de locaties van de betonnen kaders in de gevel. Deze stalen lateien en geveldragers worden in kleur gecoat.

Daar waar noodzakelijk worden rondom de gevelkozijnen kunststoffolies of slabben aangebracht. Bij aansluitingen in het metselwerk of dakpannen worden waar nodig loodslabben of gelijkwaardige materialen aangebracht. Eén en ander volgens de voorschriften waarmee waterdichte aansluitingen worden gerealiseerd.

Ter plaatse van een dakvlakbeëindiging worden kantpannen toegepast.

Kleuren van bovengenoemde gevel onderdelen conform Kleur- en materiaalstaat.

11.2. Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de buitengevels, de zogenaamde binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in lijmblokken van kalkzandsteen.

Het binnenspouwblad van de muurkapel wordt uitgevoerd als geprefabriceerde geïsoleerde houten elementen, zogenaamde HSB of houtskeletbouw elementen. Dit zijn elementen bestaande uit een constructie van houten balken en regels, gevuld met thermisch isolatie materiaal. Het element wordt aan de buitenzijde voorzien van een waterkerende, dampdoorlatende folie. En aan binnenzijde

voorzien van een damdichte folie en afgewerkt met plaatmateriaal. De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale gevelpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

11.3. Isolatie gevels

De buitengevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie, zoals voorgeschreven. De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale gevelpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

11.4. Dilataties

Volgens opgave van de gevelsteen leverancier, en ter goedkeuring van de constructeur en de architect, worden er in het buitengevelmetselwerk zogenaamde dilataties (knipvoegen) aangebracht. De dilataties van het gevelmetselwerk worden open uitgevoerd, zoals technisch is voorgeschreven.

11.5. Energieprestatie gevels en daken

Gevels en daken moeten ervoor zorgen dat de woning zo weinig mogelijk warmte verliest. En zo weinig mogelijk koude en warme buitenlucht naar binnen laat. Daarom wordt voor elke woning een zogenaamde BENG-berekening gemaakt. Resultaat hiervan kan zijn dat er bij sommige woningen voor een afwijkend type isolatie wordt gekozen of dat de montage van kozijnen op een andere wijze wordt uitgevoerd om aan de gestelde eisen te voldoen. Daarnaast hebben uitbreidingskeuzes vanuit het door u te kiezen meer- en minderwerk mogelijk ook invloed op de te maken berekeningen en kan een gemaakte keuze achteraf niet, of alleen, haalbaar worden gemaakt indien er flankerende meerwerk maatregelen worden genomen.

11.6. Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

De (scheidings)wanden tussen de verschillende woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren (tussen de woningen is de scheiding luchtdicht). De dragende binnenwanden van de kopgevels worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen, evenals de binnenspouwbladen van de voor-, zij- en achtergevels.

Ter plaatse van de trap zal een betonnen stabiliteitswand worden geplaatst, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. Het is niet mogelijk om in deze stabiliteitswand aangepaste en/of aanvullende (elektra)installaties op te nemen.

11.7. Lichte- en zware scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden in de woningen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar op tekening is aangegeven worden gipsblokken met een dikte van 100 mm toegepast.

In de volgende situaties worden de 70mm dikke wanden uitgevoerd met zware gipsblokken:

- Tussen verblijfsruimtes;
- Het deel van een evt. verblijfsruimte op de 1^e verdieping dat grenst aan een overloop die in open verbinding staat met de woonkamer;
- Tussen een toiletruimte en een verblijfsruimte;
- Van de technische ruimte op de begane grond en/of 2e verdieping.

De badkamer(s) worden gedeeltelijk uitgevoerd met waterbestendige gipsblokken.

12. VLOEREN

12.1. Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer.

De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale vloerpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

12.2. Kruipruimte

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur en de toegang van de berging een opening gemaakt in de begane grondvloer. Deze opening wordt voorzien van een metalen omranding en afgedekt met een kierdicht kruipluik, voorzien van een luikring waarmee het geopend kan worden. De opening onder het kruipluik wordt dichtgezet met wegneembare isolatie.

Uit de opgave van de waterstanden kan worden opgemaakt dat de kruipruimten droog blijven. Het valt echter niet uit te sluiten dat er, bij veel of langdurige regen of wisselende grondwaterstanden, in de kruipruimte in meer of mindere mate tijdelijk (grond)water zichtbaar is.

De koper zal de Verkoper en/of Aannemer nimmer aansprakelijk kunnen houden voor eventuele gevolgen van grondwater in de kruipruimten.

12.3. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaat vloeren). In het plafond zijn de naden van de bekistingsplaten zichtbaar. Ter plaatse van overgangen van uitbreidingen, ruwbouwopties en/of (trap)sparingen kan een stalen draagbalk worden aangebracht vanwege eisen vanuit de constructeur. Voor zover mogelijk zal deze worden weggewerkt. Dit is echter niet altijd mogelijk.

Afhankelijk van de indeling en optiekeuzen kunnen er vanuit wet- en regelgeving extra voorzieningen noodzakelijk zijn, waarbij te denken valt aan brandwerende en/of geluidswerende voorzieningen. Deze kunnen onder/lager dan het plafond/vloer van bovengelige verdieping zichtbaar zijn.

13. DAKEN

13.1. Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woningen bestaat uit geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit houten balken (zogenaamde sporen) waartussen isolatie wordt aangebracht.

De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale dakpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

Aan de binnenzijde is een niet afgewerkte binnenbeplating aangebracht. De naden en aansluitingen t.p.v. zijgevels en/of aangrenzende woningen worden afgewerkt met aftimmerstroken.

Daar waar noodzakelijk en conform opgave constructeur kan er een staalconstructie worden opgenomen in de dakconstructie. Voor zover mogelijk zal deze worden weggewerkt. Dit is echter niet altijd mogelijk.

De binnenzijde van de kapconstructie op de 2e verdieping wordt uitgevoerd in onbehandeld hout (niet nader afgewerkt). Hieronder valt de:

- Binnenbeplating van de dak elementen en muurkapel(len);
- Aftimmerstroken dakelementen bij aansluitingen naar de zijgevel en/of aangrenzende woningen;

- Beplating aan de zichtzijde van de knieschotten, en het evt. demontabele luik;
- Beplating ter plaatse van de dagkanten van de evt. dakramen.

13.2. Platte daken

Het platte dak van de aangebouwde berging en tuinkamer wordt uitgevoerd als betonnen breedplaat vloer waarop onder afschot isolatie wordt aangebracht, bedekt met een dakbedekking met grind. De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale dakpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en voorzien van hemelwaterafvoeren. Met twee dakdoorvoeren zal de berging op een natuurlijke manier worden geventileerd.

13.2.a. Erker

Het platte dak van de erker van bouwnummer 05 wordt uitgevoerd als een prefab houten dakvloer voorzien van een afschotlaag, isolatie en een bitumineuze dakbedekking met leislag. De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale dakpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl. De dakranden van de erker worden voorzien van een omtimmering van houten betimmering/garantplex, gelakt in kleur. Het plafond van het dakoverstek bestaat uit garantplex beplating, gelakt in kleur, op rachelwerk. Aan de bovenzijde wordt de erker voorzien van een aluminium daktrim. De erker wordt voorzien van een hemelwaterafvoer. Kleuren zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

Aan de binnenzijde wordt de onderzijde van de erker voorzien van een plafond van gipsplaten. Het plafond van de erker is lager dan het plafond van de woonkamer.

13.3. Doorgangen

Ter plaatse van de doorgang aan de binnenzijde van de woning, en ter plaatse van de erker van bouwnummer 05, worden de bovengelegen vloer en gevel opgevangen door een stalen balk. Deze staalconstructie kan zichtbaar zijn onder (lager dan) het plafond/vloer van bovengelegen verdieping. In dat geval wordt deze brandwerend afgetimmerd/omkleed. Er zal dan een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder plafond/vloer van bovengelegen verdieping.

13.4. Knieschotten

Onder de meeste hellende daken worden om constructieve redenen knieschotten aangebracht (houten wanden van ca 1,1 m hoog onder in het dak). Deze knieschotten hebben een dragende functie en mogen beslist niet verplaatst of verwijderd worden! Waar mogelijk wordt voorzien in één demontabel luik waarmee de ruimte achter de knieschotten bereikbaar is gemaakt. De positie van dit luik wordt bepaald door de kapleverancier en is afhankelijk van de opbouw van het knieschot.

Het is niet mogelijk om in deze knieschotten (elektra)installaties op te nemen.

De knieschotten op de zolderverdiepingen mogen nooit verplaatst of verwijderd worden. Er mogen ook geen extra demontabele luiken worden gemaakt.

13.5. Dakpannen

De volgende dak- en gevelvlakken worden belegd met dakpannen:

- De hellende daken;
- De muurkapel(len);

De beëindigingen van de panvlakken worden voorzien van kantpannen.

De vorm en kleur van de dakpannen is in overleg met de architect bepaald en vermeld in de Kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

De verankering van de dakpannen wordt conform het verankeringsadvies van de leverancier en de geldende voorschriften uitgevoerd.

13.6. Muurkapel

In het dakvlak aan de voorzijde van de woning ter plaatse van bouwnummer 02, 03, 06, 07, 10 en 11 wordt conform de verkooptekeningen een muurkapel met zadeldak aangebracht. Deze wordt opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatie.

De binnenzijde van de dakkapel bestaat uit een niet nader afgewerkte binnenbeplating.

De zijwangen van de muurkapel worden aan de buitenzijde bekleed met zink voorzien van verticale roeven. De voorzijde bestaat uit metselwerk.

De daken van de dakkapellen worden belegd met keramische dakpannen en voorzien van een aluminium mastgoot.

De beëindiging van het dak bestaat uit kantpannen.

13.7. Optionele Dakramen

Kleur volgens het leveringsprogramma van de fabrikant. Dit dakraam is aan de binnenzijde standaard fabrieksmatig wit gelakt.

De openingen aan de binnenzijde van het dak worden afgetimmerd met een houten niet nader afgewerkte beplating.

13.8. Afwerking buitenzijde

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- Aan de bovenzijde van de gevels, achter de dakgoten, wordt een strook onderhoudsarme beplating aangebracht, in kleur zoals vermeld in de Kleur- en materiaalstaat.

14. KOZIJNEN

14.1. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorbewerkt en gelakt. De kozijnen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. De houten kozijnen worden uitgevoerd als traditioneel tijdens de bouw geplaatste kozijnen.

14.2. Vensterbanken

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van composiet (kunststeen) in een lichte kleur aangebracht.

14.3. Buitendorpels

Ter plaatse van buitendeuren en waar kozijnen tot op het vloerpeil doorlopen worden geïsoleerde onderdorpels van versterkt kunststof toegepast, in de kleur zwart.

14.4. Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden de ramen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorbewerkt en gelakt. De ramen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.

Voor roedes in de ramen zie hoofdstuk 16 Beglazing.

Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering.

Voor kleuren zie de Kleur- en materiaalstaat.

Het raam ter plaatse van de keuken kan een draai-/kiepstand hebben, zie hiervoor de verkooptekeningen. In verband met de mogelijkheid tot het wijzigen van de keukenopstelling, het verplaatsen van aansluitpunten en/of wensen ten aanzien van het ontwerp, wijzen wij u erop dat afhankelijk van de hoogte van het werkblad, de standaard spoelbakpositie, het type keukenkraan en/of keukenkraanpositie het raam mogelijk niet geheel kan worden geopend.

14.5. Buitendeuren

Tijdens de fabricage worden de deuren vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorbereid en gelakt. De deuren hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd in hardhout en wordt voorzien van een glasopening en panelen conform de verkooptekeningen.

De dubbele deuren in de achtergevel en de enkele deur naar tuinkamer worden gemaakt van hardhout met glasopening conform de verkooptekeningen.

De dubbele deuren naar de berging in de voorgevel worden uitgevoerd als geïsoleerde vlakke houten deuren met verticale groeven en glasopening met roeden, zie hiervoor hoofdstuk 16 Beglazing.

Voor kleuren zie de Kleur- en materiaalstaat.

14.6. Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen voor opdekdeuren met bovenlicht. Uitzonderingen hierop zijn:

- De binnenkozijnen van de slaapkamers op de 1^e verdieping worden uitgevoerd zonder bovenlicht * en worden geluidswerend uitgevoerd;
- De binnenkozijnen op de 2^e verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen voor opdekdeuren zonder bovenlicht *;
- Het binnenkozijn van de technische ruimte op de begane grond en 2^e verdieping wordt uitgevoerd zonder bovenlicht * en wordt geluidswerend uitgevoerd.

** : Indien een binnenkozijn in de basiswoning geen bovenlicht heeft, is het niet mogelijk dit in de kopers opties of via de deuren leverancier te wijzigen naar een kozijn met bovenlicht.*

De kozijnen zijn afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

Bij binnenkozijnen zonder bovenlichten kunnen scheurtjes optreden in de binnenwand aan de bovenzijde van het kozijn. Zie meer daarover in het hoofdstuk 3.25. "Ingebruikname woning".

14.7. Binnendorpels

Ter plaatse van de toilet(ten), de badkamer en de technische ruimte(s) worden dorpels van kunststeen toegepast.

14.8. Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte opdekdeuren en zijn afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

De binnendeuren van de slaapkamers op de 1^e verdieping en de technische ruimte op de begane grond en de 2^e verdieping worden geluidswerend uitgevoerd.

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur en/of het paneel boven de deur de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

14.9. Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit. Dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid volgens de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt).

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilindersloten in de buitendeuren en de berging zijn per woning met dezelfde sleutel te bedienen.

Ten behoeve van de post wordt een brievenklep in de voordeur aangebracht. Indien er door Post NL een aparte brievenbus wordt geëist dan dient de koper deze na oplevering voor eigen rekening en risico aan te brengen.

De deur van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag- en nachtslot.
De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knop.
Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De woningen worden voorzien van huisnummerplaatjes nabij de voordeur.

15. TRAPPEN

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met hekwerken en een ronde muurleuning. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

De trappen worden, zoals op tekening is aangegeven, uitgevoerd met zogenaamde lepe hoeken met omtimmerde leidingkokers ten behoeve van leidingwerk in de woningen. De bovenkant van de omtimmering van de lepe hoek(en) eindigt op ca. 1 m boven de 2e verdiepingsvloer. Indien hiervan afgeweken wordt is dit op de verkooptekeningen aangegeven.

16. BEGLAZING

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas, wat een goede warmte-isolatie en geluidswering oplevert.

Voor beglazing in de kozijnen en/of puien waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven vloerniveau is geen letselwerend glas opgenomen.

Indien letselwerende beglazing wel gewenst is, wordt de koper de mogelijkheid geboden dit als meerwerk te laten uitvoeren, zie de kopers keuzelijsten.

De evt. bovenlichten in de binnenkozijnen worden voorzien van enkel glas. Het evt. bovenlicht ter plaatste van de trapkast en meterkast wordt voorzien van een boardpaneel. Tevens wordt het evt. boardpaneel van de meterkast voorzien van ventilatiesleuven.

16.1. Roedes

Beglazing wordt daar waar op de verkooptekeningen aangegeven voorzien van roedes. De roedes bestaan uit kunststof horizontale-, verticale- of kruisroedes (zie gevelaanzichten) tussen het glas (in de buitenste spouw van het isolatieglas). En houten plakroedes aan de buitenzijde van de ruit. In de evt. binnenste spouw van het isolatieglas, en aan de binnenzijde van de ruit zitten geen roedes.

16.2. Optionele Tuimel dakramen

De tuimel dakramen worden voorzien van isolatie glas.

16.3. Brandwerende beglazing

Het raam in het erkerkozijn in de voorgevel van bouwnummer 05 wordt voorzien van 30 minuten brandwerende beglazing. Dit raamkozijn is op de verkooptekening aangeduid met een brandwerend symbool.

17. HEKWERKEN

Niet van toepassing.

18. VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERK

18.1. Vloerafwerking

De betonnen begane grondvloer en -verdiepingsvloeren worden voorzien van een afwerkvloer van een paar centimeter dik, de zogenaamde dekvloer. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht. E.e.a. zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

Met uitzondering van tegelwerk in de sanitaire ruimten worden er geen vloerafwerkingen aangebracht.

18.2. Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

Bij de binnenwanden kunnen scheurtjes optreden. Zie meer daarover in hoofdstuk 3.25.
"Ingebruikname woning"

18.3. Plafondafwerking

De plafondafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

18.4. Vloer- en wandtegels

Vloertegels.

De vloer van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van vloertegels:

- Rako serie Extra, donkergrijs, afmetingen 45x45 cm;
- Voegkleur grijs;
- Ter plaatse van de douchehoek wordt het vloertegelwerk afwaterend naar de draingoot aangebracht.

Wandtegels.

De wanden van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van wandtegels:

- Rako System, glanzend wit, afmetingen 20x40 cm; liggend verwerkt;
- Hoogte tegelwerk zoals aangegeven in de Afwerkstaat;
- Voegkleur wit.

Ter plaatse van de douchehoek wordt een wand geplaatst van ca. 2,2m hoog. Deze wordt betegeld.

Zie ook de brochure van het tegelwerk.

Boven de uitstortgootsteen in de aangebouwde berging wordt een vlak wandtegels aangebracht van ca. 75x132cm:

- Rako System, glanzend wit, afmetingen 25x33 cm; staand verwerkt;
- Voegkleur grijs.

Wandafwerking boven wandtegels toilet betreft spuitwerk.

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ook niet indien gewijzigd in het meer- en minderwerk(!). Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van het reservoir, daar waar staat aangegeven op de verkooptekening, voorzien van wandtegels.

19. PLAFONDS

T.p.v. de erker van bouwnummer 05 wordt er een verlaagd plafond aangebracht. Bestaande uit houten rachels tegen de onderzijde van het prefab erkerdak, waarop een gipsbeplating wordt aangebracht. Het plafond wordt afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

20. AFBOUWTIMMERWERK

20.1. Meterkast

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht volgens richtlijnen van de nutsbedrijven.

20.2. Aftimmeringen

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde van de woning daar waar nodig afgetimmerd. Ter plaatse van de lepe hoeken van de trappen wordt een aftimmering aangebracht. De vloerranden van de trapgaten worden afgetimmerd. Het evt. overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

Afhankelijk van de indeling en optiekeuzen kunnen er vanuit wet- en regelgeving extra voorzieningen noodzakelijk zijn, waarbij te denken valt aan brandwerende en/of geluidswerende voorzieningen.

20.3. Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

21. SCHILDERWERK

Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens de Kleur- en materiaalstaat en de Afwerkstaat.

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig gelakt, om een optimale behandeling te garanderen. Dat houdt ook in dat de kozijnen aan buiten- en binnenzijde dezelfde kleur hebben.

De houten kozijnen en alle houten geveldelen vereisen periodiek onderhoud conform de onderhoudsvorschriften, die bij oplevering worden overhandigd.

De volgende in het zicht blijvende hout- en metaalwerken in de woning wordt ter plaatse voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem en één keer afgelakt:

- De aftimmerlatten van de buitenkozijnen;

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk, dakplaten en knieschotten wordt geen schilderwerk aangebracht. Tevens wordt er geen schilderwerk aangebracht op traptreden en stootborden (traptreden en stootborden worden geleverd voorzien van grondverf).

Dakplaten en knieschotten zijn ter plaatse van de 2e verdieping onbehandeld (niet nader afgewerkt).

Evt. hellende dakvlakken die volgens de Afwerkstaat voorzien zijn van gipsplaten worden sausklaar opgeleverd.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de folder van Woningborg 'Gebruik en onderhoud van uw woning', welke samen met het certificaat is toegezonden. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het van belang de voorgeschreven onderhoudsfrequentie te hanteren.

Periodiek onderhoud kan schades voorkomen en zorgt ervoor dat de woning er goed blijft uitzien. En zorgt er ook voor dat u aanspraak kunt blijven maken op de verstrekte garanties van de toegepaste materialen.

22. KEUKEN

De woning wordt standaard na oplevering voorzien van een keuken.

Je ontvangt naast deze technische omschrijving een losse keukenbrochure met een omschrijving en impressie van de standaard keukeninrichting en -uitrusting

Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden een keuken naar eigen keuze aan te laten brengen. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier. Zie hiervoor ook het betreffende hoofdstuk in de kopers procedure.

23. SANITAIR

De woningen worden voorzien van standaard sanitair, zie hiervoor de losse sanitairbrochure met omschrijving. Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden sanitair naar eigen keuze te laten aanbrengen. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier. Zie hiervoor ook het betreffende hoofdstuk in de kopers procedure.

Het standaard sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit.

23.1. Badkamer en toilet

Het uitrustingsniveau voor het sanitair dat standaard is meegenomen voor de woning, staat weergegeven in de sanitairbrochure van de projectleverancier. Daarnaast is het ook mogelijk het sanitair aan te passen naar jouw wensen. De mogelijkheden en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de Kopersprocedure.

23.2. Berging begane grond

De berging wordt voorzien van een plaatstalen uitstortgootsteen kleur wit met emmerrooster en een koud water tappunt.

23.3. Buitenkraan

Aan de achtergevel van de woning wordt voorzien van een vorstvrije buitenkraan, zoals aangegeven op de verkooptekening.

24. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De mastgoten, zoals aangegeven op de tekeningen, worden uitgevoerd in aluminium in de kleur volgens de Kleur- en materiaalstaat. De erker, muurkapel(len) worden voorzien van een spuwer. Ter plaatse van de aansluiting van de pannendaken op het schuine dak van de woning wordt een kunststof kilgoot onder de pannen aangebracht.

Ter plaatse van de aansluiting van de pannendaken van de muurkapel(len) op het schuine dak van de woning wordt een kunststof kilgoot onder de pannen aangebracht.

Ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de zijwangen van de muurkapel(len) wordt een kunststof verholten goot toegepast.

De hemelwaterafvoeren van de woning zijn rond en worden uitgevoerd in de kleur en materiaal zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

25. INSTALLATIES

25.1. Meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven. In de meterkast worden de groepenkasten en hoofdzekering van de elektrische installatie aangebracht.

Verder zullen een beltrafo, de aansluitpunten voor telefoon (ISRA) en kabeltelevisie (AOP), de

hoofdkraan van de waterleiding, de elektrameter en de watermeter in de meterkast worden aangebracht.

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur en/of boardpaneel en/of in de wand boven het kozijn de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

25.2. Technische ruimte

De technische ruimten zijn ruimten waar de verwarmings- en/of ventilatieapparatuur wordt opgesteld. Dat houdt ook in, dat er aan- en afvoerleidingen en diverse appendages (kleine toestellen ter completering van de installatie) worden geïnstalleerd. Deze installaties en aan- en afvoerleidingen worden niet weggewerkt en worden op de wanden of het plafond of vrij in de ruimte in het zicht gemonteerd. De technische ruimte wordt niet nader afgewerkt.

De technische installaties in woningen worden steeds uitgebreider en complexer. Dit is het gevolg van extra aandacht voor gezondheid en energiegebruik, sterk toegenomen wet- en regelgeving, technische ontwikkelingen en de vraag naar gemak en comfort. De technische ruimten worden daardoor steeds meer – ook qua uiterlijk - de machinekamer van de woning.

25.3. Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare waterleidingnet. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten alsmede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

De waterleiding wordt afsluitbaar en aftapbaar aangelegd en zodanig ontworpen dat er geen bevriezingsgevaar ontstaat.

De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionella bacteriën kunnen ontwikkelen.

25.4. Gasinstallaties

De woningen worden niet aangesloten op het gasdistributienet. Het is daarom niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

25.5. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

25.5.a. Functionele eisen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

- Woon- /tuinkamer en keuken: 22°C
- Slaapkamers : 20°C
- Hal en overloop: 18°C
- Badkamer: 22°C (incl. elektrische radiator)
- Zolder 2e verdieping: 18°C
- Inpandige berging: 15°C

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buitentemperatuur van -10°C. Ten aanzien van koeling worden geen garanties ten aanzien van een te behalen en te behouden temperatuur gegeven.

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is een warmteverlies berekening uitgevoerd volgens de ISSO-publicatie 51.

25.5.b. Warmtepomp

Elke woning wordt uitgerust met een individuele elektrische warmtepompinstallatie om warm tapwater te bereiden en de woning te verwarmen middels vloerverwarming. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer kan de relatieve koude uit de bodem worden benut om beperkt te koelen.

Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als warmte- en koudeopslag (WKO). De warmtepomp installatie wordt in de technische ruimte op de begane grond geplaatst.

25.5.c. Verwarmen en koelen via de vloer

Het verwarmen van de woning gebeurt met een vloerverwarmingssysteem. Ook het koelen van de woning gebeurt via dat zelfde systeem. Op de verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten vloerverwarming wordt aangebracht waardoor cv-water stroomt.

Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winter heeft dit water een hogere temperatuur. De vloeren worden niet zo warm als radiatoren.

In dit verband is het belangrijk op te merken, dat een vloerverwarming een traag systeem is, dat niet snel kan reageren op een warmtevraag en al helemaal niet snel kan worden uitgeschakeld.

's Zomers wordt er water van ongeveer 18°C door het vloerverwarming-systeem gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op en geeft deze af in de bodem. Het effect is niet te vergelijken met een koelinstallatie, maar toch kan er een temperatuurverlaging van ongeveer 3°C bereikt worden, wat op warme zomerdagen als aangenaam ervaren wordt.

De badkamer (waar de luchtvochtigheid vaak veel hoger is) wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer.

De warmte die op deze wijze aan de woning wordt onttrokken wordt in de bodem opgeslagen om in de wintermaanden de woning weer mee te verwarmen. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren.

Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen doordat de bodem met warmte wordt opgeladen. Daarnaast houdt dit de bodembron in balans. Dit betekent ook dat de installatie het gehele jaar in bedrijf moet zijn en niet buiten het stookseizoen uitgezet moet worden.

Bij extreme hitte/hittegolf kan in uitzonderlijke gevallen lichte condensatie van ruimtevocht op de vloer plaats vinden. In deze uitzonderlijke gevallen kunt u evt. de ruimtetemperatuur tot ongeveer 3°C onder de buitentemperatuur instellen om dit effect te voorkomen. Deze verstelling vindt niet automatisch plaats.

De installatie is niet uitgerust met een dauwpuntregeling. De gebruiker moet zelf de thermostaat aanpassen. Dit vindt niet automatisch plaats.

25.5.d. Keuze vloerafwerking / vloerbedekking

De vloerverwarming functioneert door middel van slangen die in de dekvoer zijn opgenomen. De warmte (of koude) moet goed aan de ruimte afgegeven kunnen worden. Niet alle later aan te brengen vloerafwerkingen zijn hiervoor geschikt. Als de warmteafgifte te veel belemmerd wordt kan dit schade veroorzaken aan de dekvloer en/of uw vloerafwerking en kunnen de gegarandeerde temperaturen niet behaald worden.

Het systeem is erop berekend dat de totale isolatiewaarde (de Rc-waarde) van het later aan te brengen pakket van vloerafwerking niet hoger is dan 0,09 m²K/W.

Wij adviseren u te allen tijde een vloerafwerking te kiezen die geschikt is voor vloerverwarming- en koeling en ook bestand is tegen lichte condensatie. Zoals bv. een tegelvloer of PVC vloer.

U dient zich voor de aanschaf van de vloerafwerking goed te laten informeren door de leverancier over de toepassing van de juiste materialen op vloeren met vloerverwarming en -koeling.

25.5.e. Warmwatervoorziening

De warmtepompunit bevat een geïntegreerd voorraadvat (boiler) van ca.240 liter met daarin warm tapwater t.b.v. badkamer en keuken. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C. De warmtepomp zal het water standaard niet warmer maken vanwege het gunstige effect op het energieverbruik.

In verband met thermische desinfectie wordt de boiler via een elektrisch element 1 maal per week (automatisch en kortstondig) doorverwarmd om legionellavorming te voorkomen.

Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituren in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan verbruiken. En dat de capaciteit van een boiler altijd beperkt is. In artikel 4 in bijlage A horend bij de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van Woningborg worden de uitgangspunten voor het bepalen van het volume van een boiler toegelicht.

Als er in het kopersmeerwerk voor kranen en/of douches met grotere volumestroomklasse wordt gekozen dan heeft dit invloed op het warmwaterverbruik en zal de warmwatervoorraad ook sneller afnemen. Op verzoek kan er een warmwaterberekening worden gemaakt op basis van de uitgekozen sanitaire kranen.

25.5.f. Badkamer

In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingsslangen worden aangebracht in de douchehoek (i.v.m. het afschot richting de draingoot) en/of onder de positie van een optioneel ligbad (indien vermeld in kopers keuzelijst).

In de badkamer is geen temperatuurregeling van de vloerverwarming mogelijk. Naast de vloerverwarming wordt in de badkamer ook een elektrische handdoek radiator geplaatst met een eigen thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur in de badkamer is te regelen.

De badkamer wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer.

25.5.g. Temperatuurregeling

De temperatuur van het CV-water t.b.v. de vloerverwarming wordt automatisch aangepast afhankelijk van de buitentemperatuur, zodat er altijd op de meest efficiënte manier wordt verwarmd. Daarvoor wordt aan de gevel van de woning een buitenvoeler geplaatst op een nader te bepalen positie, afhankelijk van de oriëntatie van de woning. Eén en ander volgens opgave van de installateur.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat, welke wordt geplaatst in de woonkamer. Deze hoofdthermostaat bepaalt samen met de buitenvoeler het omschakelpunt verwarmen of koelen. Daarnaast zullen enkele verblijfsruimten en de zolder worden voorzien van een thermostaat die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt. Deze thermostaten kunnen onafhankelijk van de hoofdthermostaat de warmtepomp aansturen volgens het zogenaamde master-master principe.

Op de verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten thermostaten worden aangebracht.

De temperatuur in de hal en overlopen zijn niet separaat aan te sturen.

Het wordt dringend aangeraden om de thermostaten eenmalig op de juiste temperatuur in te stellen en deze verder zo weinig mogelijk te gebruiken. Ook dient geen nachtverlaging (het 's nachts lager zetten van de thermostaat) toegepast te worden.

Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus.

Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

25.5.h. Verdelers

De vloerverwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende verwarmingsgroepen. Op de begane grond en 2^e verdieping wordt daarvoor een zogenaamde verdeler aangebracht. De verwarmingsgroepen op de verdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. De thermostaten (zie vorige alinea) sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Het openen en sluiten van de verwarmingsgroepen kan hoorbaar zijn.

Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moeten de verdelers bereikbaar blijven.

De plaats, het aantal en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaats, aantallen en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

25.5.i. Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen gebruiks- en vastrechtkosten betaalt voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch. Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vindt echter niet altijd gelijktijdig plaats. Het is om die reden van belang dat u zich goed laat adviseren in uw nieuwe persoonlijke situatie en dit te bespreken met uw energieleverancier. Dit beïnvloed mogelijk ook de hoogte van uw voorschotbedrag.

De woning dient het eerste jaar drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u de temperatuurinstelling op uw thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Stel de thermostaat eenmalig in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20°C. En pas deze hierna zo min mogelijk aan. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en verbruikt deze meer elektriciteit.

De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging dringend afgeraden.

Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus.

25.6. Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem uitgerust met warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht kan worden gehaald en (als het koud is buiten) wordt overgedragen aan de verse binnenkomende lucht. Op deze wijze gaat er bij het ventileren zo min mogelijk warmte verloren.

De WTW-unit wordt in de technische ruimte op de 2e verdieping (zolder) opgesteld.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door de hoofdbediening in de woonkamer/keuken. De gebruiker kan uit een aantal ventilatiestanden kiezen. Daarnaast wordt er in de badkamer een 2e schakelaar geplaatst. Met deze schakelaar kan de ventilatie tijdelijk in een hogere stand worden gezet, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en slaapkamers wordt de al dan niet vooraf verwarmde verse buitenlucht via kunststof ventielen in de wand of in het plafond ingeblazen. De gebruikte lucht wordt afgezogen via kunststof ventielen in de volgende ruimtes:

- De keuken;
- De toilet(ten);
- De badkamer;
- De ruimte met daarin de opstelplaats van de wasmachine.

Op de verkooptekeningen is aangegeven in welke ruimten er lucht zal worden ingeblazen en afgezogen. Het aantal en de posities van de ventielen is slechts indicatief aangegeven; dit zal in later stadium door de installateur worden bepaald.

De lucht circuleert door de woning, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de vrije ruimte onder de binnendeuren.

Met de keuze van de vloerafwerking moet erop gelet worden dat er onder de binnendeuren een ruimte openblijft van ca. 20mm.

Op de zolderverdieping met een hellend dak is het niet mogelijk om via het plafond in te blazen en zal dit indien noodzakelijk via wandventielen gebeuren. Ook zullen de ventilatiekanalen als opbouw uitgevoerd worden, waardoor deze zichtbaar zijn op de zolderverdieping.

Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de keuken). Deze recirculatieafzuigkap is niet aangesloten op het ventilatiesysteem, en kan niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

Een door u zelf aangeschafte afzuigkap mag ook nooit worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

Op de begane grond en 1e verdieping worden, ten behoeve van de verschillende installaties, leidingkokers aangebracht om de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen uit het zicht weg te werken. Ter plaatse van de technische ruimte en op de tweede verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk echter in het zicht.

Dit leiding- en kanaalwerk wordt niet nader omtimmerd of afgewerkt. Het definitieve verloop van het leiding- en kanaalwerk wordt door de installateur bepaald.

De ventilatielucht wordt aan- en afgevoerd via doorvoeren in het dak. Het aan- en afvoerpunt van de WTW-installatie en de ontluchting van de riolering mogen niet in elkaars nabijheid worden geplaatst om te voorkomen dat vuile afgevoerde lucht weer wordt aangezogen. Dit houdt in dat de benodigde dakdoorvoeren op flinke afstand of bij hellende daken op verschillende dakvlakken worden gepositioneerd.

De kanalen worden onder het dak op de zolderverdieping versleept en blijven dus zichtbaar.

Wellicht ten overvloede: de kanalen worden op de 2e verdieping niet weggewerkt of afgetimmerd.

De WTW-unit is voorzien van filters die zorgen dat grove stoffdelen niet in de warmtewisselaar terechtkomen. Door de aangezogen lucht te filteren bij het binnenkomen in de ventilatie-unit wordt ook de levensduur van het toestel verlengd. Een waarschuwingsindicatie meldt wanneer de filters vervangen moeten worden. Daarbij houdt de indicatie rekening met de verstreken tijd en de verplaatste hoeveelheid lucht. De filters dient u wanneer nodig zelf te (laten) vervangen.

Het is belangrijk de luchtfilters goed te onderhouden. Raadpleeg de documentatie van de installatie die u bij oplevering ontvangt.

Bij verschillende webshops of bij de leverancier kunt u speciale WTW-filters voor fijnstof, pollen en roetdeeltjes bestellen.

25.7. Dakdoorvoeren

Op het hellende- en evt. platte dak van uw woning worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de:

- WTW-installatie;
- Ontluchting van de riolering;
- Natuurlijke ventilatie van de inpandige berging.

Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De definitieve plaats van de dakdoorvoeren wordt door de installateur bepaald.

25.7.a. Rioolontluchting

De bovenkant van de omtimmering van de lepe hoek(en) eindigt op ca. 1 m boven de 2e verdiepingsvloer.. Veelal is de rioolontluchting in deze lepe hoek opgenomen en zal een grijze PVC-buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dakdoorvoer worden geleid.

25.8. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bbl en de NEN1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur.

De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de verkooptekeningen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw, fabricaat Jung AS 500 (kleur alpine wit).

Indicatieve hoogte (circa) van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant dekvloer:

- De schakelaars: 1,05 m;
- De wandcontactdozen: 0,3 m;
- De wandcontactdozen: 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- Evt. buiten wandcontactdoos: 0,8 m;
- De wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging: 1,25 m;
- De buitenlichtpunten: 2,2 m;
- De leidingen (loos / bedraad) ten behoeve data: 0,3 m;
- Aansluitpunten ten behoeve van keuken: conform keukentekening;
- De thermostaat: 1,40 m;
- De bediening van de mechanische ventilatie: 1,05 m;
- Evt. wandlichtpunten binnen de woning: 2,3 m, in een bergkast/trapkast: 1,8 m.

Een uitzondering hierop is de evt. schakelaar bovenaan de trapopgang op de 2e verdieping. Indien er geen aangrenzende binnenwand aanwezig is wordt deze schakelaar lager aangebracht, op het traphek. En wordt deze uitgevoerd als opbouw.


De woning wordt op de gevel voorzien van een lichtpunt met armatuur ter plaatse van:

- De voordeur;

In de meterkast worden twee dubbele opbouw wandcontactdozen geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

25.8.a. Armaturen buitenlampen

Overzicht standaard armaturen, uitgevoerd in de kleur zwart:

Locatie armatuur	Type armatuur
De voordeur	Zwart, met LED verlichting.
<div>Impressie:</div> 	

25.9. Rookmeldinstallatie

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in/op:

- De hal;
- Tussen woonkamer en keuken, nabij de trap;
- De overloop 1e verdieping;
- De overloop 2e verdieping.

De rookmelders zijn tevens voorzien van een accu of batterij. Indien deze leeg is dient de koper deze zelf tijdig te vervangen.

25.10. Zwakstrooinstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstrooinstallatie) bestaande uit:

- Beldrukker ter plaatse van de voordeur, op ca. 1,2m vanaf de vloer;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast (onderdeel van de groepenkast).

25.11. PV-panelen (zonnepanelen)

Op elke woning worden standaard een aantal PV-panelen geplaatst.

PV komt van het Engelse woord fotovoltaic, in het Nederlands: fotovoltaïsche panelen, ofwel zonnepanelen.

De zonnepanelen worden op één of meerdere dakvlakken geplaatst, als 'opdak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'landscape' opstelling (lange kant boven) of 'portrait' opstelling (korte kant boven) zoals op de verkooptekeningen is aangegeven, voor zover de beschikbare ruimte op het dak dit toelaat.

De ontwikkelingen met betrekking tot PV-panelen en het op te wekken vermogen, alsmede de afmetingen daarvan, kunnen in tijd tussen de ontwikkeling, realisatie en oplevering zodanig zijn gewijzigd dat het aantal, afmeting en/of positie van de PV-panelen aangepast moet worden. Ook gekozen meerwerk opties kunnen gevolgen hebben voor het aantal PV-panelen. De op de verkooptekeningen weergegeven posities en aantallen van de PV-panelen van de standaard woning zijn derhalve indicatief, zodat u daaraan geen rechten kunt ontlenen.

Indien er wijzigingen optreden in aantal, afmeting en/of positie van de PV-panelen zullen wij u daarvan middels een nota van wijzigingen op de hoogte brengen.

Indien het aantal en/of de afmeting van de PV-panelen wijzigt, ook ten gevolge van gekozen meerwerk opties, dan kan worden afgeweken van de op de verkooptekeningen indicatief weergegeven posities daarvan. U kunt hier derhalve geen rechten aan ontlenen.

25.12. Telecommunicatievoorzieningen

Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor 2 afgemonteerde data aansluitpunten aangebracht. Als bewoner draagt zelf u zorg voor het aanvragen van de een aansluiting voor telefoon, televisie en/of internet.

26. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

De kleuren en materialen zoals aangegeven in deze kleur- en materiaalstaat zijn in overleg met de architect bepaald en door de Gemeente en Welstand middels een vergunning goedgekeurd en vastgelegd.

Het is daarom niet toegestaan om hier wijzigingen in aan te brengen, omdat deze dan afwijken van hetgeen waarvoor een vergunning verleend is.

Het is dan ook niet mogelijk andere kleuren en/of materialen te kiezen voor het exterieur van uw woning.

omschrijving	materiaal	kleur
Terrein inventaris, zoals aangegeven op de situatietekening		
pad naar voordeur en plateau voordeur	betontegels 400x600mm	natuurlijk grijs
pad ten behoeve van opstelplaats auto's	betontegels 400x600mm	natuurlijk grijs
erfafscheidingen	groenblijvende haag met een hoogte van circa 60 cm	
	draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop	
Gevels		
plintsteen	waalformaat baksteen	donkerbruin
voegwerk plintsteen	doorstrijkmortel terugliggend	antraciet
metselwerk gevel	waalformaat baksteen	oranje rood
voegwerk gevel	doorstrijkmortel terugliggend	crème
spekbanden, hanenkammen, deurkader en accenten	waalformaat baksteen	oranje
spekbanden, hanenkammen, deurkader en accenten	Doorstrijkmortel terugliggend	antraciet
lateien en geveldraggers	staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	zwartgrijs
waterslagen	prefab beton	betongrijs
klossen	prefab beton	betongrijs
Buitenkozijnen		
voordeur	hardhout	stofgrijs
kozijnhout	hardhout	wit
raamkozijnen	hardhout	stofgrijs
roede	hardhout	stofgrijs
terrasdeuren	hardhout	stofgrijs
bergingsdeur	hardhout	stofgrijs
aanslagprofiel (aan onderzijde van naar binnen draaiende delen)	aluminium	blank geanodiseerd
dorpel t.p.v. kozijnen tot vloerpeil	kunststof, geïsoleerd	zwart

omschrijving	materiaal	kleur
Muurkapel(len)		
kozijnhout	hardhout	wit
voorzijde	metselwerk, als gevel	oranje rood
voorzijde	metselwerk, accenten	oranje
zijkanen	zink voorzien van roeven	naturel
schuine daken	dakpannen, als overige daken	antraciet zwart
mastgoten + spuwars	aluminium	stofgrijs
Daken		
hellende daken	dakpannen	antraciet zwart
daktrim	aluminium	blank geanodiseerd
dakramen	buitenzijde aluminium gemoffeld	antraciet grijs
hemelwaterafvoeren + zichtbare deel stadsuitloop	aluminium	stofgrijs
mastgoten	aluminium	stofgrijs
Zonnepanelen		
zonnepanelen hellende daken	metalen kader en PV-cellen, opdak	zwart
Dakdoorvoeren installaties		
dakdoorvoeren	metaal	zwart

27. AFWERKING INTERIEUR ALGEMEEN

INTERIEUR ALGEMEEN			
Onderdeel	Omschrijving	Materiaal	Kleur
schakelmateriaal	conform plattegronden verkooptekeningen	kunststof	wit
trappen	binnentrap	vuren hout	wit (voorzien van grondverf)
vensterbank	op borstwering	composiet (kunststeen)	bianco C
binnenkozijnen	gemoffeld	staal	wit

28. AFWERKSTAAT

Aansluitpunten elektra en aantallen en posities van de MV-ventielen zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateur nader bepaald.

vloer	wand	plafond	uitrusting
Begane grond - Hal			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - kruipluik - rookmelder - bel installatie - lichtpunt met armatuur bij de voordeur - vloerverwarming
Begane grond - Meterkast			
dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - elektrameter, watermeter, groepenkast - 2 dubbele wandcontactdozen
Begane grond - Toilet			
vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm hoogte en daarboven sputwerk bovenzijde reservoir conform specificatie	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaar en lichtpunt volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
Begane grond - Technische ruimte			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaar, wandcontactdozen en wandlichtpunt volgens verkooptekening - warmtepompinstallatie (centrale verwarming en voorziening warmwater) - cv verdeler vloerverwarming
Begane grond - Keuken			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar) sputwerk op verlaagd plafond in erker van bouwnummer 05	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - bedrade aansluitpunten t.b.v. keuken apparatuur volgens verkooptekening - keuken en apparatuur conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
Begane grond - Woonkamer			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - data aansluitpunten volgens verkooptekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - hoofd thermostaat bedraad - dichte trap naar verdieping - rookmelder nabij trapopgang - lichtpunt aan de achtergevel - vorstvrije buitenkraan in achtergevel - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
Begane grond - Trapkast			
dekvloer	behangklaar afgewerkt lepe hoek trap onbehandeld	onderzijde trap wit geground (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaar, wandcontactdoos en wandlichtpunt volgens verkooptekening
Begane grond - Tuinkamer			

vloer	wand	plafond	uitrusting
dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - lichtpunt aan de achtergevel - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
Begane grond - Berging			
dekvloer	glad afgewerkt vlak met wandtegels t.p.v. uitstortgootsteen	beton (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - kruipluik - uitstortgootsteen + kraan - natuurlijke ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming - ruimte thermostaat draadloos
1^e verdieping - Overloop			
dekvloer	behangklaar afgewerkt lepe hoektrap onbehandeld	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - rookmelder - open trap naar 2^e verdieping - hekwerk volgens tekening - vloerverwarming
1^e verdieping - Slaapkamer 1, 2 en 3			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - ruimte thermostaat draadloos - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
1^e verdieping - Badkamer			
vloertegels conform specificatie vloertegels op afschot t.p.v. douchehoek	wandtegels conform specificatie tot plafond tegelwerk tot aan ok plafond	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - wastafelcombinatie conform specificatie - douche combinatie conform specificatie - elektrische handdoekradiator - afstandsbediening t.b.v. mechanische ventilatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
1^e verdieping - Toilet			
vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm hoogte en daarboven sputwerk	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met schakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
2^e verdieping - Overloop			
dekvloer	trapopgang en overige wanden behangklaar afgewerkt lepe hoek trap onbehandeld	binnenbeplating kapconstructie onbehandeld (niet nader afgewerkt) leidingwerk / kanaalwerk in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaar, wandcontactdoos en lichtpunt volgens verkooptekening - rookmelder - hekwerk volgens tekening - vloerverwarming - ventilatie volgens voorschrift
2^e verdieping - Zolder			

vloer	wand	plafond	uitrusting
dekvloer	wanden (+ zijwangen dakkapellen) behangklaar afgewerkt knieschotten onbehandeld(niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie (+ dakkapellen) onbehandeld(niet nader afgewerkt) evt. leidingwerk / kanaalwerk in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - vloerverwarming - ruimte thermostaat draadloos - ventilatie volgens voorschrift
2^e verdieping - Technische ruimte			
dekvloer	behangklaar afgewerkt knieschotten onbehandeld(niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie onbehandeld(niet nader afgewerkt) leidingwerk / kanaalwerk in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaar, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger - cv verdeler - zonlichtenergie installatie + omvormer - wtw-installatie (t.b.v. ventilatie) - ventilatie volgens voorschrift

Deze afwerkstaat betreft nadrukkelijk geen uitleg of toelichting van de wijze waarop deze onderdelen en/of afwerking zullen worden aangebracht of verwerkt.

Indien de standaard woning beschikt over een erker, uitbouw, uitbreiding en/of dakopbouw of hiervoor in het meer- en minderwerk gekozen kan worden dan zal de benodigde staalconstructie zichtbaar zijn. Deze staalconstructie zal zichtbaar afgewerkt worden met een beplating. In voorkomende gevallen zal er een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.

Afhankelijk van de specificatie en soort kapconstructie of in voorkomende gevallen als gevolg van gekozen meerwerk kan de constructeur besluiten dat er een staalconstructie moet worden toegepast ten einde te voldoen aan de te stellen eisen aan de kapconstructie. Niet kan worden uitgesloten dat deze staalconstructie zichtbaar zal zijn omdat deze afgewerkt moet worden met een beplating. In voorkomende gevallen zal dit plaatselijke zichtbaar aanwezig kunnen zijn.

29. SLOTBEPALINGEN

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

29.1. Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de woningindeling hebben tot gevolg dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bbl biedt de mogelijkheid om in die gevallen de zgn. krijtstreep-methode toe te passen: een wettelijk instrument, waarbij slechts een deel van de ruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied v.w.b. de toetreding van daglicht.

In praktische zin betekent dit dat er in gedeeltes van de betreffende kamers zones kunnen zijn met minder daglichttoetreding.