

Waddinxveen

Park Triangel deelplan Parkweide fase 2a



35 rijwoningen type “Edward” (E)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen voorbehouden d.d. 11-06-2020



www.adriaanvanerk.nl



Het Woonidee

bouw 
prestaties
deelnemer


WONINGBORG
Bouwzekerheid

INHOUDSOPGAVE

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	3
2. KOPERSINFORMATIE	4
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	13
1 Indeling van de woning in verblijfsgebieden	13
2 Peil van de woning	13
3 Grondwerk	13
4 Rioleringswerken	14
5 Bestratingen	15
6 Terreininventaris	15
7 Funderingen	16
8 Gevels en wanden	16
9 Vloeren	18
10 Daken	19
11 Kozijnen	20
12 Trappen	21
13 Beglazing	22
14 Vloer-, wand-, plafondafwerking en tegelwerken	22
15 Afbouwtimmerwerk	23
16 Schilderwerk	23
17 Keuken	24
18 Sanitair	24
19 Goten en hemelwaterafvoeren	25
20 Installaties	25
20.1 Meterkast	25
20.2 Waterinstallaties	25
20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	26
20.5 Ventilatievoorzieningen en dakdoorvoeren	29
20.6 Elektrische installatie	31
4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	33
5. AFWERKSTAAT	35
6. SLOTBEPALINGEN	38

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project *Parkweide* fase 2a bestaat uit 66 woningen. Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling Park Triangel te Waddinxveen.

Deze verkoopomschrijving is specifiek bedoelt voor totaal 35 rijwoningen, woningtype *Edward*;

Blok H1	bwnr. 71 en 81	hoekwoningen
	bwnr. 72 t/m 80	tussenwoningen
Blok H2	bwnr. 82 en 97	hoekwoningen
	bwnr. 83 t/m 85	tussenwoningen
	bwnr. 93 t/m 96	tussenwoningen
Blok I2	bwnr. 108 en 122	hoekwoningen
	bwnr. 109 t/m 121	tussenwoningen

Ontwikkeling

BPD Ontwikkeling B.V.: hierna te noemen: "Ontwikkelaar / Verkoper"

Realisatie

Rehorst Bouw B.V.: hierna te noemen: "Aannemer / Ondernemer"

Architect

LSWA architecten

Woningborg

De woningen worden gebouwd met duurzame materialen en worden voorzien van Woningborg garantie.

Verkoopomschrijving

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van Plan Parkweide, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt worden via een USB-card en behoort bij de koop- en de aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. De Aannemer streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Datum

11 juni 2020

2. KOPERSINFORMATIE

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Woningborg Garantie

De woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg.

Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft de Ondernemer zich 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 garantie bij Woningborg is 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 Ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en gebouwd en ontvangt de koper na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst het garantiecertificaat.

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



Wat houdt de Woningborg Garantie in

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

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de Ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De Ondernemer 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 Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de Ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- U heeft altijd een contract met zekerheid;
- De verkoopdocumentatie wordt samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de Ondernemer 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 u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen die niet door of via de Ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koop- en de Aannemingsovereenkomst

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Ontwikkelaar respectievelijk de Ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de Ondernemer zich door

medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

Nadat de overeenkomsten door u en de Ontwikkelaar en de Ondernemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Eveneens wordt een kopie naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat. *Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

Koopsom vrij op naam

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

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering;
- 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;
- de legeskosten van de omgevingsvergunning;
- de eenmalige "huis" aansluitkosten van elektra, warmte, 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;
- energielabel
- de CAR -verzekering;
- het geldend btw-tarief.

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

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten 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 koop- en de aanneemsom begrepen:

- de aansluiting van de 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.

Prijsstijgingen

De in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het btw-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop-/aanneemsom doorberekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris.

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening is tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van 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;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling ter zake de bouw van de woning is in de aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft 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 Ondernemer 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.

Hypotheek tijdens de bouw

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

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.

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.

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 situatietekeningen die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

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

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de gemeente. De Ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

De nummers bij de woningen op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze maken wij u bekend nadat de huisnummers door de gemeente zijn vastgesteld.

Wijzigingen

De technische omschrijving verkoop is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning.

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.

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

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.

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.

Kopers keuze

U wordt in de gelegenheid gesteld, mits tijdig ingediend, 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 standaard kopers keuzelijsten van de Ondernemer. Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze standaardlijsten staan. Wij laten u dan weten of wij deze kunnen uitvoeren en eventueel voor welke prijs.

De kopers keuzelijsten van de Ondernemer maken deel uit van de aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden tijdens de bouw door andere partijen dan bedrijven behorende bij de Ondernemer is niet toegestaan.

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. 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. Let op! Ook het door u 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. Circa één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van de woning plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het "proces verbaal van oplevering". De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis 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 2020, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

Elektriciteitslevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en bijvoorbeeld uw keukenapparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een elektriciteitsleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit leveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste elektriciteitsleverancier kiezen.

Heeft u in het verleden een contract met Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd mee verhuisd worden naar uw nieuwe adres.

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

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming en koeling (indien aanwezig) van de woning, de productie van warm tapwater en ventilatie minus het opgewekte elektrische energie van de PV-panelen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd met een EPC-norm van $\leq 0,4$ hierdoor ontvangt u een energielabel A* bij oplevering

* Onder wijziging van de normen wordt het exacte label voor oplevering definitief vastgesteld.



Groenverklaring

Het project waar uw woning onder valt wordt aangemeld bij "Register Groenverklaringen". Dit register is samengesteld voor nieuwbouwprojecten 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 nieuwbouwwoning voldoen aan de volgende criteria van de Regeling Groenprojecten:

- De nieuwbouwwoning heeft een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van $\leq 0,26$. Aan te tonen middels de EPC berekening uit de omgevingsvergunning.
- Er wordt voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout gebruikt. Aan te tonen door een Duurzaam Hout verklaring te ondertekenen als FSC, PEFC of Keurhout gecertificeerd bedrijf

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontract-tekeningen.

1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In het Bouwbesluit worden benamingen van ruimten in de woning anders aangegeven dan in de spreektaal bekend is. De begrippen hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden daarin niet gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verkeersruimten, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en andere ruimten. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Verblijfsruimte	: Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	: Hal, Overloop
Bergruimte	: Berging / Trapkast
Meterruimte	: Meterkast
Badruimte	: Badkamer
Toiletruimte	: Toilet
Buitenruimte	: Terras
Onbenoemde ruimte	: Zolder <i>(deze ruimte voldoet niet aan de eisen van bijvoorbeeld een verblijfsruimte)</i>

2 PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP zal worden bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente.

3 GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van zand.

Onder de omschreven bestrating wordt een aanvulling toegepast van zand. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond en opgehoogd en/of geëgaliseerd.

4 RIOLERINGSWERKEN

Woning

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

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel, dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeente riool. 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 graden Celsius hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke boven het dak uitmonden in een ventilatie dakdoorvoer.

Terrein

De gemeenschappelijke zij- en achterpaden ter plaatse van blok H1, H2 en I2 worden voorzien van straatkolken en aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoeren van de bergingen welke grenzen aan de achterpaden worden aangesloten op de in dit terrein of paden opgenomen riolering.

Ten behoeve van de terrein ontwatering van het openbaar gebied zullen de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding worden opgenomen.

Drainage

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding, aangesloten op het schoonwaterriool. Bij de aansluiting wordt een ontstoppingsstuk aangebracht. 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.

5 BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven;

- een pad bestaande uit betonklinkers vanaf de erfgrens naar de entree van de woning. De betonklinkers worden gelegd in halfsteens verband loodrecht op de richting en voorzien van opsluitbanden.
- een pad bestaande uit betontegels (aansluitend gelegd in lengterichting, t.p.v. de achtergevel van de woning in breedterichting) vanaf de achtergevel naar de bergingsdeur waar een tegelplateau wordt aangebracht.

De gemeenschappelijke zij- en achterpaden worden voorzien van grijze betontegels. De bestrating van de achterpaden, die onderdeel zijn van het openbaar gebied wordt door de gemeente aangebracht.

6 TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

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

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

- haag *Ligustrum* met een hoogte van circa 75 cm. Zoals op de situatietekening staat aangegeven wordt er in deze haag een opening gehouden naar de entree;
- draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop *Hedera Helix 'Woerner'*. Ter plaatse van de bergingen wordt dit hekwerk met de wintergroene beplanting voor de bergingen langs geplaatst en wordt er een opening gehouden die toegang geeft tot de tuin;
- draadmathekwerk, hoog circa 180 cm in combinatie met een haagbeplanting *Ligustrum* ter plaatse van de hoekwoningen met de bouwnummers 71, 81, 97 en 122 vanaf de achterzijde van de woning tot de achtererfgrens.

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de hagen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de te bereiken hoogte zoals op de situatie tekening is aangegeven. Bewoners dienen de aangebrachte hekwerken en beplanting te onderhouden en in stand te houden.

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

Houten bergingen

De woningen, worden in de achtertuin voorzien van een geprefabriceerde berging met verduurzaamde houten rabatdelen in kleur.

De vloer van de berging bestaat uit een onderheide ongeïsoleerde prefab betonnen vloer met vorstrand. Deze vloer wordt niet nader afgewerkt.

Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag waarop onder afschot een multiplex beplating wordt aangebracht bedekt met een EPDM dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en voorzien van een pvc stadsuitloop met pvc hemelwaterafvoer.

De berging wordt voorzien van een afgelakte loopdeur met borstwering en draadglas.

De bergingen worden als enkele of als dubbele berging uitgevoerd, zoals op de situatietekening is aangegeven. Ter plaatse van een dubbele berging wordt de tussenwand tussen twee bergingen tweezijdig bekleed met een vochtbestendige beplating.

De ventilatie van de berging gebeurt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Voor de elektrische installatie zie hoofdstuk 20.6

De kleuren van de toegepaste materialen zijn aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4.

7 FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde grondonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast bestaande uit betonpalen en funderingsbalken.

8 GEVELS EN WANDEN

Buitengevels metselwerk

De buitenzijde van de gevelconstructie, het buitenspouwblad, wordt met een gevelsteen in wildverband gemetseld. Daar waar staat aangegeven op de tekeningen, afhankelijk van het type woning, worden er in het gevelmetselwerk onder andere de volgende metselwerkverfraaiingen aangebracht;

- uitstekend kader rondom kozijnen, daar waar aangegeven;
- rollagen boven de kozijnen, uitstekend uit de gevel;

- uitstekend kader in een donkere steenkleur om de voordeur wel/niet voorzien van prefab betonnen sierblokken;
- patroon in het opgaande metselwerk ter plaatse van de hoge schoorstenen en de nokschoorstenen;
- gevelschilderwerk ter plaatse van de uitgebouwde entree van bouwnummer 78, 96 en 121;

De woningen met de gemetselde topgevels aan de voorgevel worden opgesierd met hoge schoorstenen. De hoge schoorstenen en de op de nok geplaatste schoorstenen zijn niet functioneel en worden voorzien van een metalen afdekkap en kenmerkende schoorsteen potten zogeheten '*chimney pots*'.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouw ventilatie en/of de afwatering.

De kleuren van het verschillende metselwerk en het voegwerk zijn in overleg met de architect bepaald en zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4 en volgens monster.

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

Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde stalen lateien in het metselwerk aangebracht. Deze stalen lateien worden in kleur gecoat.

Daar waar noodzakelijk worden boven de gevelkozijnen kunststofslabben aangebracht. In het metselwerk worden eveneens, daar waar noodzakelijk, loodslabben aangebracht. Een en ander om waterdichte aansluitingen te realiseren.

Buitengevels geveltimmerwerk beplating

Ter plaatse van bouwnummer 81, 93 en 118 wordt de buitenzijde van de gevel ter plaatse van de verdiepingen, zoals aangegeven op de verkoopcontracttekeningen, uitgevoerd in geprefabriceerde houten gevel elementen. De zijgevels van de topgevels van deze bouwnummers worden eveneens geheel of gedeeltelijk uitgevoerd als geprefabriceerde houten gevel, zoals op tekening is aangegeven. De vlakken tussen de in kleur uitgevoerde houten stijlen en (tussen)dorpels worden hierbij ingevuld met een onderhoudsarme beplating in kleur. De kleuren van de toegepaste materialen zijn aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4. Ter plaatse van bouwnummer 73 en 74 wordt de buitenzijde van de gevel ter plaatse van de 1^e verdieping op dezelfde manier uitgevoerd zoals boven omschreven.

Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevelconstructie, het binnenspouwblad, wordt ter plaatse van de metselwerk gevel en ter plaatse van de geprefabriceerde houten gevels uitgevoerd in kalkzandsteen. Ter plaatse van de topgevels van bouwnummer 81, 93 en 118 wordt er op de 3^e verdieping geen kalkzandsteen geplaatst maar wordt het geprefabriceerde houten gevelelement uitgevoerd met een houten binnenspouwblad.

Isolatie

De gevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie (warmteweerstand $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Dilataties

Er worden in het buitengevelmetselwerk dilatatievoegen aangebracht volgens opgave van de gevelsteen leverancier en ter goedkeuring van de constructeur en de architect. De dilataties van het gevelmetselwerk worden open uitgevoerd, zoals technisch is voorgeschreven.

Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

De wanden tussen de verschillende woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren. De dragende binnenwanden van de topgevels worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen, evenals de binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels, m.u.v. de hierboven omschreven houten binnenspouwbladen.

Stabiliteitswanden

Ten behoeve van de stabiliteit van de bouwblokken wordt ter plaatse van de trapopgang op de begane grond en de 1^e verdieping bij een aantal woningen een stabiliteitswand toegepast. Deze prefab betonnen stabiliteitswanden worden toegepast bij de bouwnummers zoals op de verkoopcontracttekeningen is aangegeven.

Lichte en zware scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden ter plaatse van de begane grond en de verdiepingen 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. De wanden tussen de verblijfsruimtes en de wanden van de technische ruimte op de 2^e verdieping worden uitgevoerd met zware gipsblokken.

9 VLOEREN

Begane grondvloer

De begane grondvloer (warmteweerstand $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer.

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel. Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur van de woning een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt voorzien van een metalen kruipluikomranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik en voorzien van een luik oog.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte vloeren op betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). De V-naden tussen de verschillende platen zijn zichtbaar aan de plafond zijde.

10 DAKEN

Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit geïsoleerde dak elementen opgebouwd uit sporen met aan de binnenzijde een binnenbeplating (warmteweerstand $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$).

De binnenzijde van de kapconstructie op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als wit geground *niet* nader afgewerkt. Hieronder valt de;

- binnenbeplating van de dak elementen;
- binnenbeplating van de dakkapel;
- aftimmerplinten ten behoeve van afwerking naden dak elementen;
- beplating aan de zichtzijde van de knieschotten;
- beplating ter plaatse van de dagkanten van de dakramen.

De op de 2^e verdieping geplaatste knieschotten worden daar waar mogelijk voorzien van één afschroefbaar luik.

De binnenbeplating van de kapconstructie op de 3^e verdieping is onbehandeld.

Ter plaatse van bouwnummer 71, 82, 85, 108, 111, 112, 113, 116 en 117 wordt er aansluitend op de hellende dakconstructie een geïsoleerd verticaal prefab element geplaatst tegen het kalkzandstenen binnenblad op de 2^e verdieping aan de voorzijde van de woning.

Alle schuine dakvlakken worden belegd met keramische pannen. Ter plaatse van de bouwnummer 71, 82, 85, 108, 111, 112, 113, 116 en 117 worden er keramische pannen aangebracht op de verticale prefab dak elementen.

De topgevel beëindiging bestaat uit kantpannen.

De kleur van de keramische pannen is in overleg met de architect bepaald zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* in hoofdstuk 4 en volgens monster.

De verankering van de dakpannen wordt conform voorschriften uitgevoerd.

Dakkapellen

In het dakvlak aan de voorzijde van de woning ter plaatse van bouwnummer 73 en 74 wordt conform de verkoopcontracttekeningen een dakkapel met zadeldak aangebracht. Deze wordt opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatie. De binnenzijde van de dakkapel bestaat uit een wit gegronde *niet* nader afgewerkte binnenbeplating. De zijwangen en de voorzijde (rondom het kozijn) van de dakkapel worden aan de buitenzijde bekleed met een beplating in kleur. De daken van de dakkapellen worden belegd met keramische dakpannen en voorzien van een zinken bakgoot.

Dakramen

In het dakvlak aan de voor- en achterzijde van de woning worden conform de verkoopcontracttekeningen dakramen aangebracht.

11 KOZIJNEN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de bouw worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en afgelakt aangevoerd. De hardhouten buitenkozijnen in de gevels die uitgevoerd zijn als gevelelement met houten stijlen, (tussen)dorpels en beplating zijn onderdeel van deze geprefabriceerde houten gevelelementen.

Op de 1e verdieping ter plaatse van bouwnummer 71, 82, 85, 108, 111, 112, 113, 116 en 117 worden de zogenaamde “muurkapellen” uitgevoerd als “bloemkozijnen”. Het kozijn wordt naar buiten geplaatst aangebracht, hierdoor ontstaat er aan de binnenzijde een verdiepte vensterbank. De “muurkapellen” worden voorzien van een verhoogd pannendak, zoals op tekening is aangegeven.

Ter plaatse van deuren en kozijnen tot vloerpeil wordt er een zwarte kunststof geïsoleerde onderdorpel toegepast.

Ter plaatse van borstweringen komen onder de gevelkozijnen aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen in een lichte kleur.

Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout, daarnaast worden de ramen voorzien van de benodigde tochtwering. Voor de roedes in de ramen zie paragraaf 13.

Buitendeuren

De voordeur van de woning wordt een luxe vlakke geïsoleerde houten deur voorzien van verticale groeven en wordt voorzien van een verticale glasopening. De dubbele deuren in de achtergevel worden gemaakt van hardhout. De glasopeningen in de deuren worden gemaakt conform de verkoopcontracttekeningen.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en 1^e verdieping worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen voor opdekdeuren met bovenlicht. De binnenkozijnen op de 2^e verdieping worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De kozijnen zijn afgelakt in een lichte kleur.

Ter plaatse van het toilet de badkamer en de technische ruimte op de 2^e verdieping worden er onderdorpels van kunststeen toegepast.

Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren en zijn afgewerkt in een lichte kleur.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit. *(Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt.)*

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren van de woning en de buitenberging zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

Ten behoeve van de post wordt een brievenklep in de voordeur aangebracht. Indien Post NL een brievenbus eist dan komt deze voor rekening van de koper.

De binnendeuren 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.

12 TRAPPEN

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met leuning en hekwerken. Ter plaatse van de woningen wordt de trap van de begane grond naar de eerste verdieping uitgevoerd als dichte trap.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt bij alle woningen uitgevoerd als open trap.

De trappen worden zoals op tekening is aangegeven uitgevoerd met zogenoemde lepe hoeken ten behoeve van het leidingwerk in de woningen.

De 3^e verdieping is bereikbaar door middel van een vlizotrap met luik

13 BEGLAZING

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR++ glas met gasvulling). Alle beglazing wordt daar waar op tekening is aangegeven voorzien van roedes. De roedes bestaan uit verticale kruisroedes tussen het glas en houten plakroedes aan de buitenzijde van het glas.

De dakvensters worden voorzien van isolatie glas (HR++ glas met gasvulling).

Voor beglazing in de kozijnen en / of puiën waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven vloerniveau is geen letsel werend glas opgenomen. Indien dit op basis van eventuele risico's wel gewenst is dan zal deze beglazing als kopers keuze worden aangeboden.

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

14 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer. Achter de knieschotten en op de 3^e verdieping wordt geen zandcement dekvloer aangebracht.

Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Tegelwerken

De vloer van de badkamer en het toilet worden voorzien van vloertegels:

- Mosa Residential nr. 1105V donkergrijs, afmetingen 30x30 cm,

- ter plaatse van de douchehoek, in verband met afschot doucheput, afmetingen 15x15 cm;
- voegkleur grijs.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels:

- Mosa Residential nr. 27510 glanzend wit, afmetingen 20x25 cm; staand verwerkt;
- hoogte tegelwerk conform afwerkstaat;
- voegkleur wit.

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt het vloertegelwerk afwaterend naar de doucheput aangebracht.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van het reservoir, daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekening, voorzien van een kunststenen afdekplaat, kleur antraciet.

15 AFBOUWTIMMERWERK

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

Ter plaatse van de lepe hoeken wordt een aftimmering aangebracht en de trappgaten worden afgetimmerd.

Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

16 SCHILDERWERK

De houten gevelkozijnen, -ramen en –deuren worden fabrieksmatig afgelakt met een dekkende beitsverf in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Er wordt schilderwerk *-1x aflakken-* aangebracht ter plaatse van;

- trapbomen;
- lepe hoeken;
- hekwerken;
- leuning (blank gelakt);
- trapgat sparingen.

Er wordt geen schilderwerk aangebracht op traptreden en stootborden (traptreden worden geleverd in de grondverf en derhalve niet afgelakt).

Dakplaten en knieschotten zijn ter plaatse van de 2^e verdieping standaard wit gegrond (niet nader afgewerkt). De dakplaten op de 3^e verdieping zijn naturel en worden niet nader afgewerkt.

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk wordt geen schilderwerk aangebracht.

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

17 KEUKEN

De woning wordt standaard voorzien van een keukenopstelling geplaatst **voor** de oplevering.

Voor de keukens per type wordt verwezen naar de bijhorende specificatie. Het is mogelijk om hiervan af te wijken, u kunt hiervoor contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier.

18 SANITAIR

De woning wordt standaard voorzien van sanitair. Het is mogelijk om op verschillende punten hiervan af te wijken. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier.

Specificatie standaard sanitair uitgevoerd in de kleur wit;

Toiletruimte begane grond

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura diepspoel wand closet;
- Villeroy & Boch Architectura closetzitting QuickRelease en SoftClosing;
- bedieningspaneel chroom.

Fonteincombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'novu fontein 36x27,5 cm;
- Verchroomde sifon met muurbuis;
- Hansgrohe fonteinkraan ComfortZone 70 chroom.

Badruimte 1e verdieping

Douchecombinatie bestaat uit:

- Inloopdouche met vloerput voorzien van RVS rooster;
- Hansgrohe Ecostat 1001CL douchethermostaat;

- Hansgrohe Croma 100 vario doucheset met unica c glijstangset 65 cm.

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wastafel 60x47 cm;
- Verchroomde sifon met muurbuis;
- Hansgrohe Focus ComfortZone 100 CoolStart wastafelkraan met waste;
- Swallow badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 60x50 cm.

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura diepspoel wand closet;
- Villeroy & Boch Architectura closetzitting QuickRelease en SoftClosing;
- bedieningspaneel chroom.

19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De toegepaste kilgoten, verholten goten en standaard bakgoten, zoals aangegeven op de tekeningen, worden uitgevoerd in zink.

Ter plaatse van de topgevels wordt in aansluiting van de dwarskap op het zadeldak van de woning een kilgoot onder de pannen aangebracht. Ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de zijwangen van de topgevel van bouwnummer 81, 93 en 118 wordt een verholten goot toegepast. Deze verholten goot wordt eveneens toegepast ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de zijwangen van de dakkapel.

Tussen de wolfseinden van bouwnummer 85 en 86 (won. type Julia) , 93 en 92 (won. type Julia) en bouwnummer 111 en 112 en 117 en 118 wordt een zinken bakgoot aangebracht, die via een verholten goot afwatert naar de goten van de kopgevels van de sprongen in de bouwblokken.

De hemelwaterafvoeren van de woning zijn vierkant en worden uitgevoerd in zink. Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en worden aangesloten op de riolering.

20 INSTALLATIES

20.1 Meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

20.2 Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten als mede 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 bevroeringsgevaar ontstaat.

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

20.3 Gasinstallaties

De woningen in Parkweide fase 2A worden **niet** aangesloten op het gasnet en het is dan ook niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een individuele combiwarmtepomp met verticale bodemwarmtewisselaar van het fabricaat Nibe op de overloop op de 2^e verdieping.

Warmtepomp

Elke woning wordt uitgerust met een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp zorgt tevens voor levering van warm tapwater. 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 wordt de relatieve koude uit de bodem benut om te koelen.

Verwarmen en koelen via de vloer

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen van de woning via de vloer. Ook het koelen van de woning gebeurt via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen 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. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Binnen is het dan tot circa 3 graden koeler dan zonder vloerverwarming. Het klimaatsysteem regelt

de temperatuur van het water zo, dat er geen condens op de vloeren kan ontstaan.

Koeling in uw woning

Een warmtepomp biedt de mogelijkheid om de woning in de zomermaanden te koelen naar enkele graden lager dan de buitentemperatuur. 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.

Warmtapwater

De warmtepomp bevat standaard een geïntegreerd voorraadvat (boiler) van 180 liter waarin tapwater wordt bereid. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd maar zal het water standaard niet te warm maken vanwege een gunstig energieverbruik. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van maximaal 58°C, warm genoeg voor douche en bad. Eens per week (afhankelijk van de ingestelde tijd) wordt de waterinhoud 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 beperken. Op verzoek kan er een warmwaterberekening worden gemaakt o.b.v. de uitgekozen sanitaire kranen.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald 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. Wij adviseren u dit te bespreken met uw energieleverancier ten aanzien van uw voorschotbedrag.

Net als bij een woning die met gas verwarmd wordt, dient het eerste jaar de woning 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 zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20°C. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp

meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit. Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat op vakantiestand instellen.

De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging, op basis van het voorgaande, dringend afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk. Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

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

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten zijn voorzien van vloerverwarming (ter plaatse van het toilet is geen vloerverwarming aangegeven maar hier wordt zoveel als mogelijk aangebracht, afhankelijk van de plaats van de koud waterleiding in de afwerkvloer (gevaar van ontstaan van legionella!).
- In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht ter plaatse van het douchegedeelte (het gedeelte waar de tegelvloer onder afschot naar de doucheput toe loopt).

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat welke wordt geplaatst in de woonkamer. Deze thermostaat bepaalt samen met de buitenvoeler ook het omschakelpunt verwarmen of koelen.

Daarnaast zullen de overige verblijfsruimten worden voorzien van een na regeling per vertrek, die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt, zoals op de verkooptekening staat aangegeven.

De temperatuur in de hal en de overloop zijn niet separaat aan te sturen. De vloerverwarming draait mee op de overige vloerverwarmingsgroepen.

De badkamer is eveneens niet voorzien van een eigen thermostaat op de vloerverwarming. Deze draait mee als er ergens in de woning warmtevraag is. Naast de vloerverwarming wordt in de badkamer ook een elektrische radiator geplaatst met een opgebouwde thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur in de badkamer is te regelen. De badkamergroep zal niet mee koelen, dit om condensvorming op de vloer te voorkomen.

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.

- hal : 18 °C
- woonkamer en keuken: 22 °C

- slaapkamers : 22 °C
- overloop: 18 °C
- badkamer: 22 °C
- zolder 3^e verdieping: niet verwarmd

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 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.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming en vloerkoeling zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel; R-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming en vloerkoeling. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m².K/W zijn. Laat u door uw leverancier ten behoeve van de vloerafwerking goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

20.5 Ventilatievoorzieningen en dak doorvoeren

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van 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 wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Op deze wijze gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van de woning. De wtw-installatie wordt geplaatst op de met vlizotrap bereikbare 3^e verdieping.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een hoofdbediening die is geplaatst in de woonkamer. Daarnaast wordt in de badkamer een draadloze

bedieningsschakelaar geplaatst. Met deze schakelaar kan de ventilator tijdelijk in een hogere ventilatiestand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en de slaapkamers wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht vanaf boven ingeblazen via de in de vloer geplaatste kanalen en ventielen. Door middel van de vrije ruimte onder de deur (bij uw keuze met betrekking tot de vloerafwerking dient u hier ook rekening mee houden) zal de lucht worden afgevoerd. In de volgende ruimtes wordt lucht mechanisch afgevoerd;

- keuken;
- toilet;
- badkamer;
- opstelplaats wasmachine;
- slaapkamer op de 2^e verdieping (*daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekening*);
- de met vlizotrap bereikbare zolder.

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

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

De wtw-unit is voorzien van filters die regelmatig vervangen dienen te worden.

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

In de woning 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 op de begane grond, ter plaatse van de opstelplaats wasmachine op de tweede verdieping en ter plaatse van de met een vlizotrap bereikbare derde verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk 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.

Dak doorvoeren

Op het hellende dak van uw woning worden dak doorvoeren geplaatst ten behoeve van de;

- wtw-installatie;
- ontluchting van de riolering.

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

De op tekening aangegeven nokschoorstenen en hoge schoorsteen ter plaatse van de woning met de gemetselde tuitgevels zijn niet functioneel zoals eerder aangegeven in hoofdstuk 8 *Buitengevels metselwerk*.

20.6 Elektrische installatie

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 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 aardlekschakelaar. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

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

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- de buitenlichtpunten 2,2 m;
- de leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van telefoon en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;
- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m.

In de meterkast wordt 1 dubbele opbouw wandcontactdoos geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

De woning wordt ter plaatse van de buitendeuren voorzien van een lichtpunt met armatuur. De buitenberging wordt ter plaatse van de buitendeur voorzien van een lichtpunt met armatuur op schemerschakelaar. Deze lichtpunten dragen ook zorg voor de verlichting van de gemeenschappelijke private achterpaden.

De eigenaar van de berging waarop de verlichting is aangebracht, dient de verlichting in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de verlichting functioneert.

Rookmeldinstallatie

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

- de hal;
- de woonkamer;
- de overloop 1^e en 2^e verdieping;

Zwakstroominstallatie

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

- beldrukker ter plaatse van de voordeur;
- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast.

Fotovoltaïsch systeem

Op het schuine dakvlak van de woning wordt standaard een fotovoltaïsch systeem toegepast bestaande uit een aantal panelen zoals op de verkooptekening is aangegeven. De plaats en het aantal panelen is indicatief aangegeven en kan bij de verdere uitwerking van het bouwplan nog wijzigen. De bij het systeem behorende zonnepanelen zijn zwart en worden op twee dakvlakken geplaatst, aan de voorzijde / zijgevel bwnr. 81, 93 en 118 als 'indak' systeem en aan de achterzijde als 'opdak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'portrait opstelling' (korte kant boven) voor zover de beschikbare ruimte op het dak dit toelaat.

Telecommunicatievoorzieningen

De aansluiting op de centrale antenne-inrichting en op het telefoonnet dient u zelf te verzorgen. Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor aansluiting op de centrale antenne inrichting (C.A.I.) aangebracht. Verder worden er in de woonkamer en slaapkamers loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internet aansluitingen aangebracht zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
TERREININVENTARIS	pad naar voordeur pad naar berging plateau bergingsdeur	betonklinkers betontegels 400x600mm betontegels 400x600mm	natuurlijk grijs natuurlijk grijs natuurlijk grijs
	erfafscheiding conform situatietekening	haag Ligustrum, hoog circa 75 cm; draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera Helix 'Woerner' draadmathekwerk, hoog circa 180 cm in combinatie met een haagbeplanting Ligustrum	
	bergingen hout gevels buitenkozijn deur dakbedekking hemelwaterafvoeren en goot	geïmpregneerde houten rabatdelen hout hout gemineraliseerde bitumen PVC	zwart ombergrijs kwartsgrijs zwart/grijs blank
	gemeenschappelijke private achterpaden conform situatietekening	<i>betontegels 300x300mm;</i> achterpaden grenzend aan achtererfgrens	natuurlijk grijs
GEVELS	<i>metselwerk</i> - hoofdkleur - plint / kaders / accenten	dikformaat baksteen handvorm dikformaat baksteen handvorm	roodbruin sortering gemêleerd donkere stenen uit sortering
	voegwerk - hoofdkleur - plint / kaders / accenten	doorstrijkmortel terugliggend doorstrijkmortel terugliggend	grijs antraciet
	metselwerk ter plaatse van entreepartij	dikformaat afgewerkt met gevelverf <i>Lotusan o.g.</i>	zuiver wit
	lateien	staal	grijsbruin
	raamdorpel	keramisch	grijs
	vormsteen t.p.v. kader voordeur	beton	natuurlijk grijs
	<i>prefab gevelelementen</i>		

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
	- beplating - houten stijlen en (tussen)dorpels - kozijnen / ramen	onderhoudsarme beplating hardhout hardhout	zuiver wit ombergrijs ombergrijs
SCHUINE DAKEN	dakpannen	keramische dakpan	leikleur
BUITENKOZIJNEN	kozijnen incl. t.p.v. berging ramen dakramen dorpel t.p.v. kozijnen tot vloerpeil	hardhout hardhout hout en aluminium kunststof	ombergrijs ombergrijs donker grijs zwart
BUITENDEUREN	voordeuren dubbele openslaande deuren deur t.p.v. berging	multiplex hardhout hardhout	kwartsgrijs kwartsgrijs kwartsgrijs
GOTEN EN HWA	woning	zink	naturel
AFDEKKAPPEN	ter plaatse van schoorstenen	metaal	zijde grijs
CHIMNEY POTS	ter plaatse van schoorstenen	metaal	roodoranje
DAKDOORVOEREN INSTALLATIE	dakdoorvoeren	metaal	antraciet

INTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
SCHAKELMATERIAAL	conform plattegronden verkoopcontracttekeningen	kunststof	wit
TRAPPEN	binnentrap leuning	vurenhout	wit (treden voorzien van grondverf) naturel gelakt
VENSTERBANK	op borstwering	composiet	bianco C
BINNENKOZIJNEN	gemoffeld	staal	wit
BINNENDEUREN	opdek	board	wit

5. AFWERKSTAAT

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
HAL	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - kruipluik - 1 rookmelder - bel installatie - lichtpunt met armatuur nabij voordeur - vloerverwarming
METERKAST	zandcement dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	- elektrameter, watermeter, groepenkast - 1 dubbele wandcontactdoos
TOILET	tegels conform specificatie	tegels conform specificatie tot ca. 150 cm hoogte en daarboven spuitwerk	sputwerk	- lichtpunt met schakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
KEUKEN	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 bedraad (1) aansluitpunt t.b.v. elektrisch kooktoestel - 1 loos (2) aansluitpunt t.b.v. vaatwasser - 1 loos (3) aansluitpunt t.b.v. boiler - 1 bedraad (4) aansluitpunt t.b.v. afzuigkap - 1 bedraad (5) aansluitpunt t.b.v. koelkast - 1 bedraad (15) aansluitpunt t.b.v. combimagnetron - keuken en apparatuur conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
WOONKAMER	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - CAI aansluitpunt volgens verkoopcontracttekening - loze leidingen volgens verkoopcontracttekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - 1 klokthermostaat - lichtpunt met armatuur aan de achtergevel - 1 rookmelder t.p.v. trapopgang - dichte trap naar verdieping - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
TRAPKAST	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	onderzijde trap wit gegrond	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening
OVERLOOP 1E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - hekwerk - vloerverwarming
SLAAPKAMER 1 EN 2 1^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - thermostaat draadloos - aansluitpunt loos voor CAI, telecom en data volgens verkoopcontracttekening (2 aansluitpunten in slaapkamer 1) - cv verdeler incl. omkasting volgens verkoopcontracttekening in slaapkamer 1 - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
BADKAMER	tegels conform specificatie	tegels volgens monster tot plafond	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - wastafelcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming en elektrische radiator - afstandsbediening t.b.v. mechanische ventilatie; - toiletcombinatie conform specificatie
OVERLOOP 2^E VERDIEPING	zandcement vloer	trapopgangen en overige wanden behang klaar, afgewerkt,	sputwerk,	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - hekwerk - schakelaar met signalering tbv lichtpunt zolder - vloerverwarming - vlizotrap met luik
SLAAPKAMER 3 2^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt, knieschotten wit gegrond	sputwerk, binnenbeplating kapconstructie wit gegrond	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - thermostaat draadloos - aansluitpunt loos voor CAI, telecom en data volgens verkoopcontracttekening - ventilatie volgens voorschrift

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
				- vloerverwarming
TECHNISCHE RUIMTE	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt, knieschotten wit gegrond	sputwerk, binnenbeplating kapconstructie wit gegrond	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - aansluitpunt wasmachine (8) en wasdroger (9) - warmtepompinstallatie (centrale verwarming en voorziening warmwater) - cv verdeler volgens verkoopcontracttekening - ventilatie volgens voorschrift
ZOLDER 3^E VERDIEPING	betonvloer niet nader afgewerkt	wanden behang klaar afgewerkt	binnenbeplating kapconstructie naturel	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - wtw-installatie (ventilatie) - omvormer zonlichtenergie installatie - ventilatie volgens voorschrift
BERGING	beton	geïmpregneerd hout	hout	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening (opbouw) - ventilatie volgens voorschrift - lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar

6. SLOTBEPALINGEN

Deze informatie inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben. Indien deze technische omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden. Omdat de Ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd behoudt de Ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijkheid om wijzigingen door te voeren. Uiteraard zal de Ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelgrenzen valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de Ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

Wateroverlast

De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water in de tuin blijft staan. Wateroverlast ontstaat in het algemeen in gebieden met slecht/minder waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. U dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag waterdoorlatend is.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in 1 tot enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond.

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 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.;
- 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;
- etc.

De Ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Krijtstreep methode

Bij het ontwerp van de woningen is gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". Dit is een wettelijk toegestane berekeningsmethode voor het berekenen van de vereiste hoeveelheid daglicht in de woning. Hierbij wordt er een fictieve scheiding aangebracht in een ruimte tussen verblijfsgebied en geen verblijfsgebied, waarbij de oppervlakte aan verblijfsgebied in een ruimte wordt afgestemd op de beschikbare hoeveelheid daglichtoppervlakte. Dit heeft verder geen consequenties voor uw woning.