

Sliedrecht

Baanhoek-West - deelplan Het Buurtschap fase 2A



19 Rijwoningen type “Hemmen” (H)

Algemene informatie en Technische omschrijving

Wijzigingen voorbehouden

d.d. 15-06-2023

Het Woonidee

bouw 
prestaties
deelnemer

 **Adriaan van Erk**
Rehorst Bouw



 **bpd**


WONINGBORG

www.adriaanvanerk.nl

ALGEMENE INFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Betrokken partijen:	5
2.	LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Projectomschrijving	7
2.2	Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen	7
3.	VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN	8
3.1	Wet kwaliteitsborging (Wkb)	8
3.2	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	9
3.3	Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?	9
3.4	Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?	10
3.5	Beglazing	10
3.6	Klantgericht Bouwen en Bouwnu.nl	10
3.7	Stipcertificaat	10
3.8	Koop- en Aannemingsovereenkomsten	10
3.9	Koopsom vrij op naam	11
3.10	Politiekeurmerk Veilig Wonen	12
3.11	Prijsstijgingen	12
3.12	Eigendomsoverdracht	12
3.13	Wat en wanneer te betalen	12
3.14	Hypotheek tijdens de bouw	13
3.15	Groenverklaring	13
3.16	Verzekeringen	13
3.17	Situatietekening	13
3.18	Wijzigingen	14
3.19	Energielabel en BENG	15
3.20	Kopers keuze	15
3.21	Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	16
3.22	Oplevering	16
3.23	Koopovereenkomst en levering van grond	17
3.24	Energielevering	17
3.25	Gasloos	17
3.26	Ingebruikname woning	18
3.27	Wateroverlast	18
3.28	Zettingen	18
3.29	Gebruiksvoorschriften tuin	19
4.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Voorwaarden	21
4.3	Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving	22
4.4	Bouwbesluit 2012 en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	22

5. PEIL VAN DE WONING	23
6. GRONDWERK	23
7. RIOLERINGSWERKEN.....	23
7.1 Woning	23
7.2 Terrein.....	24
7.3 Drainage.....	24
8. BESTRATINGEN	24
9. TERREININVENTARIS	24
9.1 Erfafscheidingen	24
9.2 Houten bergingen.....	25
9.3 Houten vlonders	25
10. FUNDERINGEN	25
11. GEVELS EN WANDEN	25
11.1 Buitengevels	25
11.2 Binnenspouwbladen	26
11.3 Isolatie	26
11.4 Dilataties	26
11.5 Energieprestatie	26
11.6 Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden	27
11.7 Lichte- en zware scheidingswanden	27
12. VLOEREN	27
12.1 Begane grondvloer	27
12.2 Kruipruimte	27
12.3 Verdiepingsvloeren.....	27
13. DAKEN.....	28
13.1 Hellende daken.....	28
13.2 Knieschotten.....	28
13.3 Afwerking buitenzijde	28
13.4 Dakpannen	28
13.5 Platte daken.....	29
13.6 Dakramen	29
13.7 Luifels	29
14. KOZIJNEN	29
14.1 Buitenkozijnen	29
14.2 Vensterbanken	29
14.3 Buitendorpels.....	29
14.4 Ramen	29
14.5 Buitendeuren	30

14.6	Binnenkozijnen	30
14.7	Binnendorpels.....	30
14.8	Binnendeuren	30
14.9	Hang- en sluitwerk.....	30
15.	TRAPPEN	31
16.	BEGLAZING	31
17.	VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN.....	31
17.1	Vloerafwerking.....	31
17.2	Wandafwerking.....	31
17.3	Plafondafwerking	31
17.4	Vloer- en wandtegels.....	32
18.	AFBOUWTIMMERWERK.....	32
18.1	Meterkast.....	32
18.2	Aftimmeringen	32
18.3	Plinten.....	32
19.	SCHILDERWERK	32
20.	KEUKEN	33
21.	SANITAIR.....	33
22.	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	34
23.	INSTALLATIES.....	34
23.1	Meterkast.....	34
23.2	Technische ruimte	34
23.3	Waterinstallaties	35
23.4	Gasinstallaties	35
23.5	Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	35
23.6	Ventilatievoorzieningen	38
23.7	Dakdoorvoeren	40
23.8	Elektrische installatie	40
23.9	Rookmeldinstallatie	41
23.10	Zwakstroominstallatie	41
23.11	PV-panelen (zonnepanelen).....	41
23.12	Telecommunicatievoorzieningen.....	41
24.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	43
25.	AFWERKSTAAT	45

26. SLOTBEPALINGEN.....	47
26.1 Krijtstreep-methode	47

1. INLEIDING

Voor u ligt de Algemene informatie en Technische omschrijving, dat behoort bij uw nieuwe woning.

De Algemene informatie 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 de Technische Omschrijving 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 zowel 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 Rehorst Bouw B.V.

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Rehorst 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, artikel "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"



Realisatie:

Rehorst Bouw B.V.

Kadijk 4a

2861 CM Bergambacht

Hierna te noemen:

"Aannemer"



Architect:

MAAT Architecten

Strevelsweg 700-313

3083 AS Rotterdam



2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Projectomschrijving

Het project Het Buurtschap fase 2A bestaat uit in totaal 26 woningen. Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling Baanhoek te Sliedrecht.

Deze Algemene informatie en Technische Omschrijving is specifiek bedoeld voor in totaal 19 rijwoningen, woningtype Hemmen.

Voor het parkeren zal er door de Gemeente in het openbaar gebied worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen langs de straten en daarvoor aangewezen parkeerplaatsen.

2.2 Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen

Blok 05	bnr. 28 en 36	type H4s en H4	hoekwoningen
	bnr. 29 t/m 35	type H1(s) en H2(s)	tussenwoningen
Blok 06	bnr. 37 en 46	type H4s en H3	hoekwoningen
	bnr. 38 t/m 45	type H1(s) en H2(s)	tussenwoningen

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 welke wij realiseren in dit project hebben wij al deze zaken samengebracht in een goed, complete nieuwbouw woning.

Op dit project is ook de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing. Deze Algemene informatie en Technische Omschrijving vormen een 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 ingekleurde plattegronden met inrichting geven alleen een impressie weer, deze worden 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 gebeuren 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)

Op het moment dat dit project werd ontwikkeld en de procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning werd doorlopen was de (Nieuwe) Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging nog niet van toepassing. Inmiddels is bekend dat de nieuwe wetgeving zal ingaan per 1 januari 2024.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet start ook de stapsgewijze inwerkingtreding van de Wkb. Deze nieuwe wet is bedoeld om tijdens de realisatie van een nieuwbouw woning te bewijzen dat die woning voldoet aan de minimale eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit genoemd).

U krijgt daar in dit project ook al (gedeeltelijk) mee te maken. Voor projecten waarbij de omgevingsvergunning is aangevraagd voor of uiterlijk op 31 december 2023 is de oude Omgevingswet van toepassing. Dat betekent echter niet dat er geen veranderingen zullen zijn. Voor enkele onderwerpen uit de Wkb geldt namelijk geen overgangsrecht. Hieraan dient dus te worden voldaan vanaf de inwerkingtreding vanaf 1 januari 2024 ongeacht of er wel of geen 'oude omgevingsvergunning' van toepassing is.

Wat is wel direct van toepassing?

Als uw woning aan u wordt opgeleverd na 1 januari 2024 dan is het onderstaande toch van toepassing op de door u gekochte woning. Bij oplevering zijn wij verplicht u een Opleveringsdossier te leveren. Wij zullen u bij oplevering de volgende stukken digitaal (aan)leveren:

- de revisietekeningen bestaande uit:
 - a. De reeds geleverde verkooptekeningen en optietekeningen;
 - b. Kopers keuze tekeningen;
 - c. Installatietechnische tekeningen;

- d. Energielabels;
 - e. Uitleggers riolering.
- Onderhouds- en gebruiksaanwijzingen, ten behoeve van:
- f. 12 tips (aandachtspunten onderhoud);
 - g. Afwerking het stukadoor- en spuitwerk;
 - h. Balansventilatie Handleiding voor de gebruiker;
 - i. Brochure WTW;
 - j. Beglazing Informatie over isolerende beglazing;
 - k. Dakraam informatie (indien van toepassing);
 - l. Elektrische installatie;
 - m. Brochure Gevelkozijnen;
 - n. Bedienings- en onderhoudsvoorschriften draai-val-beslag;
 - o. Hang- en sluitwerk Onderhoud, reiniging en nastellen hang- en sluitwerk;
 - p. Loodgietersinstallatie;
 - q. Onderhoudsadviezen;
 - r. Onderhoud douchedrain;
 - s. Schilderwerk onderhoud advies.

3.2 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze garantie- en verzekering 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 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 de berging en, indien van toepassing, tuinmuren en gemetselde privacy schermen.

3.3 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 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 -/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;

- De verkoopstukken worden samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de bouwaannemer 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.

3.4 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/ 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.

3.5 Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project niet van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk. Optioneel kunt u hier wel voor kiezen middels de kopers keuzelijst.

3.6 Klantgericht Bouwen en Bouwnu.nl

De aannemer is in het bezit van het kwaliteitskeurmerk "Klantgericht Bouwen". Het Keurmerk wordt uitgereikt door de gelijknamige Stichting Klantgericht Bouwen. Deze stichting is opgericht door de brancheorganisatie Bouwend Nederland, in samenwerking met kopers belangenvereniging Eigen Huis en heeft als doel de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te verhogen en de dienstverlening aan kopers te verbeteren. Het keurmerk wordt toegekend aan ontwikkelaars, aannemers en woningbouwcorporaties, die projectmatig nieuwbouwwoningen laten bouwen en presteren volgens de opgestelde criteria. De tevredenheid van de kopers en de kwaliteit van de opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt continu gemeten en vergeleken met Nederlandse ondernemingen in dezelfde branche.



Met de website www.bouwnu.nl biedt de Stichting Klantgericht Bouwen een platform om de bouwprestaties van verschillende bouwondernemingen in nieuwbouwprojecten objectief te kunnen vergelijken. Consumenten (kopers) worden uitgenodigd om deel te nemen aan een enquête over de bouwonderneming, die betrokken is geweest bij de bouw van hun woning. Op basis van de uitkomst van de enquêtes worden beoordelingen (uitgedrukt in cijfers) opgesteld en gepubliceerd. Daarnaast kunnen consumenten in de enquête een tekstuele review geven over hun bouwonderneming.

Kijk op www.bouwnu.nl voor de bouwprestaties van de aannemer.

3.7 Stipcertificaat

De aannemer is STIP gecertificeerd. STIP is het bedrijfskeurmerk dat aangeeft dat een bedrijf uitsluitend hout uit verantwoord/duurzaam beheerde bossen inkoop en verwerkt. Zie www.stip.org.



3.8 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 eigendomsoverdracht 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!

3.9 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;
- 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, 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;
- opname woningbouwproject in het register groenverklaring;
- het geldend 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.

3.10 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen is op dit project niet van toepassing.

3.11 Prijsstijgingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Wijzigingen in prijzen van niet standaardproducten 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.

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

3.12 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt bij de notaris door middel van een zogenaamde "Akte van Transport". De notaris maakt de nodige 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 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 Groenverklaring

Het project waar uw woning toe behoort wordt aangemeld bij het "Register Groenverklaringen". Dit register is in het leven geroepen 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 kortgezegd voldoen aan de volgende criteria van de Regeling Groenprojecten:

- De nieuwbouwwoning heeft een BENG 2 eis met de waarde 0,00. Aan te tonen middels de 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.

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

3.16 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.

3.17 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, de speelplaats, parkeervoorzieningen, nuts voorzieningen 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 parkeerplaatsen, voet- en fietspaden,

groenvoorzieningen e.d. 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.

Om de wijk tot een fraai geheel te maken, zijn de erfscheidingen tussen de tuinen en de openbare ruimten door de architect vastgesteld. De erfscheidingen, bestaande uit tuinhedden, tuinmuren en beplantingen dienen door u onderhouden te worden. Hiervoor is in de leveringsakte van de grond een instandhoudings-verplichting opgenomen. De erfscheidingen zijn ook aangegeven op de juridische tekeningen.

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

De nummers zoals vermeld in de kavels 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 nummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. De huisnummers en de straatnamen maken wij u bekend zodra deze door de gemeente zijn vastgesteld.

3.18 Wijzigingen

Deze Algemene informatie en Technische Omschrijving, inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is 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 een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen.

Eventuele wijzingen 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.

De Algemene informatie en Technische Omschrijving is een contractstuk behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Door aanpassingen ten gevolge van wetgeving, constructieve en/of installatietechnische eisen en eisen t.a.v. de energieprestatie kunnen de te bouwen woningen afwijken van deze Technische Omschrijving. De aannemer streeft ernaar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken.

3.19 Energielabel en BENG

Nieuwbouwwoningen 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. Minus de eventuele hoeveelheid door de zonnepanelen (pv-panelen) opgewekte elektrische energie.

Voor de berekening 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. Hierdoor ontvangt u bij oplevering een energielabel. Het voorlopige energielabel voor uw woning heeft niveau A++++. Het definitieve energielabel kan pas berekend worden 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, etc. hebben invloed op de BENG berekening van uw woning en kunnen leiden tot een lagere energieprestatie van de woning.

Let op!

Wij zullen u er op wijzen indien gewenst meer- en/of minderwerk in hun samenhang leiden tot een lagere energieprestatie van de woning na oplevering. Voor zover dit mogelijk is binnen het wettelijk kader laten wij de keuze daartoe dan aan u. Wel zult u, indien er als gevolg van die keuze een lagere labelscore wordt bereikt, een schriftelijk akkoord moeten geven op een uiteindelijk lagere energieprestatie 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 kan worden.

3.20 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.

Wij vragen uw begrip voor het feit dat wij niet alle individuele wijzigingen kunnen honoreren. Aangezien wij verplichtingen hebben voor het gehele project en dus gebonden zijn aan een strakke planning en er onvoldoende tijd is voor de voorbereiding en uitwerking van individuele oplossingen die vaak in hun samenhang uitgewerkt moeten worden. Daarnaast dienen alle individuele wijzigingen ook te voldoen aan de wet -en regelgeving. Is dat niet of in hun samenhang niet het geval dan zullen wij het verzoek tot een individuele wijziging niet (verder) in behandeling nemen.

3.21 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. 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 het kavel van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Zelfs indien u zelf geen uitbouw kiest, raden wij u wel 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 alsnog gerealiseerd worden.

Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheden'. Er moet dan voor de uitbreiding wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

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

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.

3.22 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 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, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

3.23 Koopovereenkomst en levering van grond

Het perceel grond waarop wij, in uw opdracht en op basis van de koopaannemingsovereenkomst 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 of de grond of eventuele voorzieningen dan dient u zich te wenden tot de genoemde contractpartij. Onderstaand geven wij u wel enige aanvullende informatie mee die van toepassing is op het aan u geleverde perceel grond.

3.24 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 'bestaande' woning een contract met een energieleverancier afgesloten, dan kan dit contract mogelijk meeverhuisd worden naar uw nieuwe adres.

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 over het beëindigen van uw contract. Over het algemeen zal er - gezien de bouwtijd - voldoende gelegenheid zijn een bestaand contract tijdig op te zeggen. Wij zullen u hier later nog over informeren.

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

3.25 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 niet langer voor het gebruik van gas en ook geen vastrechtkosten 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 uw energieleverancier in verband met het vaststellen van uw voorschotbedrag. Daarbij moet u rekenen dat de woning na oplevering nog “drooggestookt” moet worden. Dat kost extra energie, waardoor het stroomverbruik in het eerste jaar waarschijnlijk hoger zal uitvallen.

3.26 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 en 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 wel 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.

3.27 Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen 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 ‘verstoorde’ tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in 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 nieuwbouwwoning in ieder geval 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 “Gebruiksvoorschriften tuin”.

Verkoper en de aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

3.28 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 en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. 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 bouwkevel 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 vrijhouden met grind rondom de gevel) 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 daarbij 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.

3.29 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 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 grond 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, m.u.v. de woningentredeur.

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.;
- 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 verkoopcontract-tekeningen.

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 deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc. De op de tekening aangegeven wandcontactdozen, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking enigszins 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-/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 (contract)tekening 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 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

De aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning is ingediend vóór 1 januari 2024. Derhalve is het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

U tekent de Aannemingsovereenkomst waartoe deze Algemene informatie en Technische Omschrijving behoren voor of uiterlijk op 31 december 2023. Derhalve is van toepassing:

- Het Bouwbesluit 2012 (een en ander zoals deze luidt ten tijde van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt ten tijde van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
 - Openbare Nutsbedrijven;
 - Brandweer;
 - De bepalingen van Woningborg.

Op deze Technische omschrijving, onderdeel van de Aannemingsovereenkomst, is de volgende wet - en regelgeving van toepassing:

- De omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit (de regels voor technische bouwkwaliteit zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012);
- De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB);
- Het Omgevingsplan van de gemeente (een en ander zoals deze luidt op het moment van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- 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 Aannemingsovereenkomst (AO);
 - De bepalingen van Woningborg.

4.4 Bouwbesluit 2012 en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, vanaf 1 januari 2024) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit 2012 en Besluit bouwwerken leefomgeving 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

Bouwbesluit/Bbl	Benaming brochure / Technische omschrijving
Verblijfsruimte:	Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s);
Verkeersruimte:	Hal, Overloop;
Bergruimte:	Berging / Trapkast;
Meterruimte:	Meterkast;

Badruimte:	Badkamer;
Toiletruimte:	Toilet;
Technische ruimte	Technische ruimte (meestal t.b.v. WTW unit en/of warmtepomp)
Buitenruimte	Terras / tuin
Onbenoemde ruimte:	Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte, bijvoorbeeld een zolder.

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (medio juni 2022).

Voor meer informatie over het Bouwbesluit 2012 kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de 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 niet voorzien van een bodemafluiting.

De tuinen worden opgehoogd en/of geëgaliseerd met de uitkomende grond van de funderingen en gegraven kruipruimte. Onder de omschreven bestrating wordt een zandbed aangebracht.

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, dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeenteriool, m.u.v. de hemelwaterafvoeren aan de voorgevel. Deze worden d.m.v. molgoten geloosd naar de openbare straat. 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 middels een afzonderlijke dakdoorvoer.

7.2 Terrein

Het gemeenschappelijke achterpad wordt voorzien van straatkolken en aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande houten bergingen worden aangesloten op de riolering in het achterpad.

Ten behoeve van de terrein ontwatering van het openbaar gebied zal de gemeente de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding opnemen.

De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woningen worden via een molgoot geloosd en afgevoerd naar de openbare straat. De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woningen, de erkers aan de kopgevels en de bergingen worden aangesloten op de riolering in het pad aan de achterzijde. De buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in PVC.

7.3 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.

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, eindigend in een tegelplateau bij de voordeur;
- Een betonnen molgoot in de voortuin t.p.v. de hemelwaterafvoeren, daar waar op tekening aangegeven, voor het lozen van het schone regenwater op de straat;
- De gemeenschappelijke achterpaden en zijpaden worden voorzien van grijze betontegels.

De bestrating van de overige paden, die onderdeel zijn van het openbaar gebied, wordt door de gemeente aangebracht.

9. TERREININVENTARIS

9.1 Erfafscheidingen

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

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

- Draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera;
- Draadmathekwerk, hoog circa 90 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera. Zoals op de situatietekening staat aangegeven wordt er in deze erfafscheiding een opening gehouden naar de entree van de woning en ter plaatse van de opstelplaatsen voor auto's;
- Hoge beschoeiing ter plaatse van bouwnummer 46.

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 erfscheidingen dienen vanaf de oplevering goed onderhouden te worden (veelvuldig bewateren- en regelmatig snoeien) zoals aangegeven in de opleveringsinstructies.

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

9.2 Houten bergingen

De woningen worden in de achtertuin voorzien van een geprefabriceerde berging met verduurzaamde houten rabatdelen in kleur zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat. De berging is niet geïsoleerd.

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 folie als dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en voorzien van een PVC stadsuitloop met PVC hemelwaterafvoer.

De berging wordt verder voorzien van een gelakte dichte deur (zonder glasopening). De tussenwanden in de geschakelde bergingen worden aan beiden zijden bekleed met een (vochtbestendige) beplating. De ventilatie van de bergingen verloopt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

De bergingen worden voorzien van een elektrische installatie zoals op de tekeningen aangegeven en zoals vermeld in hoofdstuk Elektrische installatie.

De kleuren van de toegepaste materialen zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

9.3 Houten vlonders

De achtertuin van bouwnummer 46 wordt ter plaatse van het talud grenzend aan het water voorzien van een hardhouten vlonder met trap zoals op de verkooptekening is aangegeven. De slootkanten van bouwnummer 46 worden voorzien van een houten beschoeiing.

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 betonpalen en funderingsbalken. De funderingsbalken van de woningen worden in gewapend beton uitgevoerd.

11. GEVELS EN WANDEN

11.1 Buitengevels

De buitenzijde van de gevelconstructie, het buitenblad, wordt met een gevelsteen in wildverband gemetseld. Daar waar dit staat aangegeven op de geveltekeningen, afhankelijk van het type woning, worden er in het gevelmetselwerk de volgende metselwerk onderbrekingen aangebracht:

- Een betonnen kader rondom gevelkozijn;
- Prefab betonnen spekbanden;
- Rollraag boven gevelkozijn;

De voorgevels van woningtype H2(s) worden op de 2e verdieping voorzien van zogenaamde tuitgevels.

Ter plaatse van een dakvlakbeëindiging worden kantpannen toegepast.

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

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

In de gevels van de woningtypes waarvan het metselwerk in twee kleuren wordt uitgevoerd, worden ter hoogte van de raamdorpels van de kozijnen op de 1e verdieping en in aansluiting op deze dorpels, prefab betonnen spekbanden aangebracht.

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

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

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.

11.2 Binnenspouwbladen

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

11.3 Isolatie

De gevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie, zoals voorgeschreven (warmteweerstand $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

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 moeten ervoor zorgen, dat de woning zo weinig mogelijk warmte verliest. 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 beide wanden is luchtledig). De dragende binnenwanden van de kopgevels worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen, evenals de binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels.

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. De wanden tussen de verblijfsruimtes en van de technische ruimte op de begane grond en/of 2e verdieping worden uitgevoerd met zware gipsblokken. De badkamers worden gedeeltelijk uitgevoerd met waterbestendigere gipsblokken.

12. VLOEREN

12.1 Begane grondvloer

De begane grondvloer (warmteweerstand $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer.

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 in de hal ter plaatse van de voordeur een opening gemaakt in de begane grondvloer. Deze opening wordt voorzien van een metalen omranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikring waarmee het geopend kan worden.

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 min of meerdere 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 (breedplaatvloeren). 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.

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

13. DAKEN

13.1 Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woningen bestaat uit geïsoleerde dakelementen opgebouwd uit houten balken (zogenaamde sporen) waar tussen isolatie wordt aangebracht warmteweerstand $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Aan de binnenzijde is een binnenbeplating aangebracht. De naden en aansluitingen t.p.v. 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 onbehandeld hout. Hieronder valt de:

- Binnenbeplating van de dak elementen;
- Binnenbeplating van de dakkapel (niet voor alle bouwnummers van toepassing);
- Aftimmerplinten ten behoeve van afwerking naden dakelementen bij aansluitingen naar aangrenzende woningen;
- Beplating aan de zichtzijde van de knieschotten;
- Beplating ter plaatse van de dagkanten van de dakramen (niet voor alle bouwnummers van toepassing).

13.2 Knieschotten

In de meeste kappen 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 mogelijk 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.

13.3 Afwerking buitenzijde

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- Dakrandafwerkingen (boeidelen) worden afgewerkt met multiplex, in kleur geschilderd zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.
- De onderzijde van dakoverstekken (waar het dak over de gevel heen steekt) wordt afgewerkt met multiplex – al dan niet voorzien van groeven – in kleur geschilderd zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

13.4 Dakpannen

De schuine woningdaken worden belegd met keramische pannen volgens de Kleur- en materiaalstaat. De beëindigingen van de panvlakken aan de kopgevel, tuitgevel en/of dwarskap worden voorzien van kantpannen. De kleur van de keramische pannen 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.

13.5 Platte daken

De platte daken van de erker bij woningtype H3(s) wordt uitgevoerd als een prefab houten dakvloer voorzien van een afschotlaag, isolatie en een bitumineuze dakbedekking met leislag (warmte-weerstand van de totale dakconstructie van 6,3 m²K/W).

De dakranden van de erker worden voorzien van een omtimmering met een plafond van garant multiplex op rachelwerk en worden afgewerkt met een boeiboord van watervast multiplex of gelijkwaardig en aan de bovenzijde voorzien van een aluminium daktrim.

Kleuren zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

De erker en de bovengelegen vloer en kopgevel worden ter plaatse van de opening aan de binnenzijde opgevangen door stalen balken en brandwerend afgetimmerd.

13.6 Dakramen

Er wordt in het dakvlak aan de achterzijde van de woning conform verkooptekeningen een dakraam aangebracht. Kleur volgens het leveringsprogramma van de fabrikant. Dit dakraam is aan de binnenzijde standaard fabrieksmatig wit gelakt.

13.7 Luifels

De luifel boven de voordeur wordt uitgevoerd als een dubbelwandige polyester luifel met gelcoat. De kleur van de luifel is in overleg met de architect bepaald zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

14.KOZIJNEN

14.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de bouw worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorbewerkt en gelakt en 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 kunststeen in een lichte kleur aangebracht.

14.3 Buitendorpels

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

14.4 Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout. Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering. Voor kleuren zie de Kleur- en materiaalstaat.

Het kozijn ter plaatse van de keuken heeft een draai-/kiepstand. 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 en/of het type keukenkraan en keukenkraanpositie het raam mogelijk niet geheel kan worden geopend.

14.5 Buitendeuren

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als luxe geïsoleerde houten deur met glasopeningen zoals op tekening is aangegeven. De dubbele deuren in de achtergevel worden gemaakt van hardhout met glasopeningen conform de verkoopcontracttekeningen.

De buitendeuren van de vrijstaande bergingen staan omschreven in hoofdstuk Houten bergingen. Voor kleuren zie de Kleur- en materiaalstaat.

14.6 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en de 1^e verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht.

De binnenkozijnen van de technische ruimte(s) op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnenkozijnen 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 "Ingebruikname woning".

14.7 Binnendorpels

Ter plaatse van de toilet(ten) en de badkamer en ter plaatse van de technische ruimtes (uitgezonderd op de 2^e verdieping) worden er onderdorpels 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 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, de berging(en) en tuinhek(ken) (bij enkele bouwnummers) 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 de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knop.

De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag en nacht slot.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De woningen worden voorzien van huisnummerplaatjes nabij de voordeur..

15. TRAPPEN

De trappen binnen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met leuning en hekwerken. 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.

Indien hiervan afgeweken wordt, staat dit op de verkooptekeningen vermeld.

16. BEGLAZING

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

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

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 op basis van eventuele risico's letselwerende beglazing wel gewenst is, wordt de koper de mogelijkheid geboden dit als meerwerk te laten uitvoeren, zie de kopers keuzelijsten.

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

17. VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

17.1 Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer.

Achter de knieschotten wordt geen zandcement dekvloer aangebracht.

E.e.a. zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

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

De prefab betonnen vloeren van de buitenbergingen worden niet afgewerkt.

17.2 Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

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

17.3 Plafondafwerking

De plafondafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

17.4 Vloer- en wandtegels

De vloer van de badkamer en de toiletten worden voorzien van vloertegels:
Rako serie Extra, donkergrijs, afmetingen 30x30 cm.
Voegkleur grijs.

De wanden van de badkamer en de toiletten worden voorzien van wandtegels:
Rako wandtegels, glanzend wit, afmetingen 25x33 cm; staand verwerkt.
Hoogte tegelwerk zoals aangegeven in de Afwerkstaat.
Voegkleur wit.
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 de douchehoek in de badkamer wordt eenzijdig een kunststeen dorpel (kleur antraciet) geplaatst en het vloertegelwerk afwaterend naar de draingoot aangebracht.

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

18. AFBOUWTIMMERWERK

18.1 Meterkast

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

18.2 Aftimmeringen

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant 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 zullen er vanuit wet- en regelgeving extra voorzieningen mogelijk kunnen zijn waarbij te denken valt aan brandwerende en/of geluidswerende voorzieningen.

18.3 Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

19. 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 standaard onbehandeld (niet nader afgewerkt).

Evt. schuine 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.

20. KEUKEN

De woningen worden standaard voorzien van een keuken. Deze wordt geplaatst voor de oplevering. Voor de keukens per type wordt verwezen naar de bijhorende specificatie.

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.

Zie ook de bijlage onder tabblad 10 - KeukenVision.

21. SANITAIR

De woningen worden voorzien van standaard sanitair. Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden sanitair naar eigen keuze aan 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.

Specificatie standaard sanitair uitgevoerd in de kleur wit;

Toiletruimte begane grond:

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O.Novo Combi-Pack:
 - Wandcloset diepspoel 36x56 cm, kleur wit;
 - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 01, wit kunststof.

Fonteincombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo fontein 36x27,5 cm, chroom;
- Viega Project plugbekersifon met muurbuis en rozet, chroom;
- Hansgrohe Vernis Blend fonteinkraan, chroom.

Badruimte 1e verdieping:

Douchecombinatie bestaat uit:

- Inloopdouche met douchegoot Easydrain Multi Fixt-1 70 cm, geborsteld RVS;
- Hansgrohe Ecostat douchethermostaat opbouw, chroom;
- Hansgrohe Vernis Blend doucheset Ecosmart+ Crometta met glijstang 65 cm, chroom.

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60x46 cm, wit;
- Viega Project plugbekersifon met muurbuis en rozet, chroom;
- Hansgrohe Vernis Blend fonteinkraan, chroom;
- Bron Square badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 60x50 cm.

Toiletruimte 1e verdieping:

- Villeroy & Boch O.Novo Combi-Pack:
 - Wandcloset diepspoel 36x56 cm, kleur wit;
 - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 01, wit kunststof.

22. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goot aan de voor- en achtergevel van de woningen wordt uitgevoerd als een standaard zinken bakgoot, zoals aangegeven op de tekeningen.

De hemelwaterafvoeren worden aan de voorzijde van de woningen uitgevoerd in zink.

De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woningen en de hemelwaterafvoeren van de vrijstaande bergingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC.

Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de riolering.

Ter plaatse van de topgevels van woningtype H2(s) wordt ter plaatse van de aansluiting van de dwarskap op het zadeldak van de woning een zinken kilgoot onder de pannen aangebracht.

23. INSTALLATIES**23.1 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.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 Gasinstallaties

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

23.5 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

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.

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers : 22°C
- hal en overloop: 18°C
- badkamer: 22°C
- onbenoemde ruimte: 15°C (middels elektrische plaatradiator)

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 berekening uitgevoerd volgens de ISSO-51 publicatie.

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 2^e verdieping geplaatst.

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. 's Zomers wordt er water van ongeveer 18 graden 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 circa 3 graden 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 dus 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 ca 3 graden onder de buitentemperatuur instellen om dit effect te voorkomen. Deze verstelling vind niet automatisch plaats.

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

Keuze vloerafwerking / vloerbedekking

De vloerverwarming functioneert door middel van slangen die in de afwerkvloer 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 isolatiewaarde (de Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerbedekking niet hoger is dan 0,09 m²K/W.

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.

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.

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

Warmwatervoorziening

De warmtepompunit bevat een geïntrigeerd 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 (legionella) 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.

Badkamer

In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingsslangen worden aangebracht in de douchehoek (i.v.m. het afschot richting de dringoot) 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.

Zolder

Op de zolder wordt een elektrische plaatradiator geplaatst met een eigen thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur op de zolder is te regelen.

Evt. kunt u optioneel kiezen voor vloerverwarming op de zolder, zoals vermeld in kopers keuzelijst.

Temperatuurregeling

Op de Verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten thermostaten worden aangebracht, waarmee de temperatuur van de vloerverwarming geregeld kan worden. De thermostaten sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Dit gebeurt in de verdelers die op tekening staan aangegeven, zie artikel hieronder.

De temperatuur van het CV-water 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 temperatuur in de hal en overlopen zijn niet separaat aan te sturen.

Het wordt dingend 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.

Verdelers

De verwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende groepen. Op elke verdieping moet daarvoor een zogenaamde verdeler aangebracht worden. De groepen op de verdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moeten de verdelers bereikbaar blijven. Het openen en sluiten van de groepen kan hoorbaar zijn.

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 verdeler(s) van de vloerverwarming op de verdieping(en) wordt in de meeste gevallen voorzien van een afneembare omkasting.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen 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 zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat 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 dit kost 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.

23.6 Ventilatievoorzieningen

Ventilatiesysteem

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 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 schuine kap is het niet mogelijk om via het plafond in te blazen en zal dit indien noodzakelijk via wandventielen gebeuren. Dit houdt in dat de ventilatiekanalen als opbouw uitgevoerd worden en dat deze zichtbaar zijn op de zolderverdieping.

In evt. slaapkamers op de tweede verdieping zullen eventueel voorkomende kanalen zo goed mogelijk afgetimmerd worden.

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.

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 en op de tweede verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk echter in het zicht.

Dit leiding- en kanaal-werk 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 dakdoorvoeren 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 schuine 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 zolders en overlopen niet weggewerkt of afgetimmerd tenzij deze door verblijfsruimten lopen.

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.

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.

23.7 Dakdoorvoeren

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 verkoopteekeningen aangegeven. De definitieve plaats van de dakdoorvoeren wordt door de installateur bepaald.

Rioolontluchting

De bovenkant van de lepe hoek van de trap eindigt op ± 1 m boven de 2^e verdiepingvloer. Veelal is de rioolontluchting in de lepe hoek opgenomen en zal de grijze pvc-buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dakdoorvoer worden geleid.

23.8 Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 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 Verkoopteekeningen 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 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, data en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;
- de thermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op circa 1,05 m;
- evt. wandlichtpunten binnen de woning worden geplaatst op 2,3 m, in een bergkast/trapkast op 1,8 m.

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

De woning wordt ter plaatse van de voordeur voorzien van een lichtpunt met armatuur.

Buitenberging

De vrijstaande houten buitenberging worden aangesloten op het elektriciteitsnet van de betreffende woning. De buitenbergingen worden voorzien van een elektrische installatie zoals op de tekeningen aangegeven.

In de buitenbergingen wordt aan de binnenzijde een lichtpunt met schakelaar en een WCD geplaatst. Aan de buitenzijde wordt een armatuur gemonteerd die met een schemerschakeling direct is aangesloten. De verlichting gaat branden als het donker wordt en draagt daarmee bij aan de veiligheid van het achterpad.

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

Lantaarnpaal

Ten behoeve van het gemeenschappelijke zijpad wordt er een lantaarnpaal geplaatst met schemerschakeling zoals op de situatietekening is aangegeven en valt onder de verantwoordelijkheid van bouwnummer 36 en worden aangesloten op de meterkast van de desbetreffende woning.

Armaturen buitenlampen

Overzicht standaard armaturen, uitgevoerd in de kleur zwart:

Armatuur bij voordeur:	Nostalux Soho Zwart, staand (o.g.).
Armatuur bij buitenberging:	Prolumia Pro-Fit, half afgeschermd (o.g.). Met schemerschakeling.
Lantaarnpaal bij bwnr 36:	Hogro Brisa Led (o.g.). Met schemerschakeling.

23.9 Rookmeldinstallatie

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

- de hal;
- de overloop 1e verdieping;
- de 2e verdieping.

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

23.10 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 (onderdeel van de groepenkast).

23.11 PV-panelen (zonnepanelen)

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

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

De zonnepanelen worden óp de dakpannen gelegd.

De plaats en het aantal panelen is indicatief en schematisch weergegeven op de verkooptekeningen en kan bij de verdere uitwerking van het bouwplan nog wijzigen.

De zonnepanelen zijn zwart en worden als 'opdak' systeem geplaatst in aaneengesloten vlak in 'portrait opstelling' (korte kant boven) voor zover de beschikbare ruimte op het dak dit toelaat.

23.12 Telecommunicatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van diverse leidingen ten behoeve van telecom- of data-aansluitingen.

Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor aansluiting op de centrale antenne inrichting (C.A.I.) en data aangebracht.

Optioneel kunnen er in de woonkamer en slaapkamers loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internet aansluitingen worden aangebracht. Zie hiervoor de kopers keuzelijsten.

De optionele loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat. De loze leidingen kunnen daarnaast optioneel worden bedraad en afgemonteerd. Zie hiervoor de kopers keuzelijsten.

Als bewoner draagt zelf u zorg voor het aanvragen van de een aansluiting voor telefoon, televisie en/of internet.

24. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
TERREIN INVENTARIS	pad naar voordeur	betontegels 400x600mm in lengte	natuurlijk grijs
	molgoten t.p.v. hwa in voortuinen	prefab beton	natuurlijk grijs
	plateau voordeur	betontegels 400x600mm in breedte	natuurlijk grijs
	erfafscheidingen conform situatietekening	draadmathekwerk hoog 90 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera	zwart RAL 9005
		draadmathekwerk hoog 180 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera	zwart RAL 9005
	bergingen	geïmpregneerde houten rabatdelen	natuurlijk
	vlonder en beschoeiing	hardhout	natuurlijk
	achterpaden of zijpaden conform situatietekening	betontegels 300x300mm;	natuurlijk grijs
GEVELS	metselwerk		
	- hoofdkleur	wasserstrichsteen (code 850.M)	oranje genuanceerd
	- donkere accent strook in gevel	waalformaat baksteen (code 61.M)	aubergine
	voegwerk		
	- hoofdkleur	doorstrijkmortel 3 mm terugliggend	donkergrijs
	- donkere accent strook stootvoegloos	doorstrijkmortel 10 mm terugliggend	antraciet
	lateien en geveldragers	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat	antraciet RAL 7016
	raamdorpel	beton	natuurlijk grijs
spekbanden	beton	natuurlijk grijs	
	omkadering rond gevelkozijn	beton	natuurlijk grijs met toeslag wit
SCHUINE DAKEN	dakpannen	keramische dakpan Roben Rheinland (33441)	antraciet
BETIMMERING	boeiboorden	watervast multiplex	wit RAL 9001
	onderzijde overstekende kapconstructie	watervast multiplex	wit RAL 9001
BUITEN KOZIJNEN	kozijnhout	hardhout	wit RAL 9001
	ramen	hardhout	ivoor RAL 1014
	dorpel buitendeuren	kunststof	zwart
	dakramen	hout en aluminium	donker grijs / wit
LUIFEL	luifel boven voordeur	polyester	grijswit RAL 9002

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
BUITENDEUREN	voor deur	geïsoleerde multiplex deur	bruinbeige RAL 1011
	dubbele openslaande deuren	hardhout	ivoor RAL 1014
	deur houten berging	vlakke multiplex deur zonder glasopening	wit RAL 9001
GOTEN	bakgoten	zink	natuurlijk
HWA	voorgevel woning	zink	natuurlijk
	achtergevel en houten berging	pvc	grijs
DAKTRIM	ter plaatse van dakranden platte	aluminium	wit RAL 9001
DAK DOORVOEREN INSTALLATIE	dak doorvoeren	metaal	antraciet

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
DAKRAMEN	binnenzijde dakraam	hout en aluminium gemoffeld	wit
BINNENDEUREN	opdek	board	wit

25. AFWERKSTAAT

AFWERKSTAAT				
ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
ENTREE	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - kruipluik - 1 rookmelder - bel installatie - lichtpunt met armatuur bij de voorgevel - vloerverwarming
METERKAST	zandcement dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - elektrameter, watermeter, groepenkast - 1 dubbele wandcontactdoos - aansluiting lantaarnpaal alleen bwnr 36
TOILET	vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk.	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met schakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
KEUKEN	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - 1 hoofd thermostaat bedraad - 1 bedraad (1) aansluitpunt t.b.v. elektrisch kooktoestel - 1 loos (2/3) aansluitpunt t.b.v. vaatwasser/boiler - 1 bedraad (4) aansluitpunt t.b.v. afzuigkap - 1 bedraad (5) aansluitpunt t.b.v. koelkast - 1 bedraad (14) aansluitpunt t.b.v. combimagnetron - keuken en apparatuur conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
WOONKAMER	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - CAI-, telecom-, data-aansluitpunten volgens verkooptekening - lichtpunt zonder armatuur aan de achtergevel - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
TRAPKAST	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt lepe hoek onbehandeld	onderzijde trap wit gegrond	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaarS, wandcontactdoos en wandlichtpunt volgens verkooptekening - 1 cv-verdeler vloerverwarming
OVERLOOP 1^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - 1 rookmelder - hekwerk - vloerverwarming
SLAAPKAMER 1, 2 EN 3 1^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - ruimte thermostaat draadloos

AFWERKSTAAT				
ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
				<ul style="list-style-type: none"> - cv verdeler incl. omkasting volgens verkooptekening in slaapkamer 3 - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
TOILET 1^E VERDIEPING	vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk.	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt en schakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
BADKAMER	vloertegels volgens monster	wandtegels volgens monster tot plafond.	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - wastafelcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - holonite dorpel ter plaatse van douchehoek - elektrische handdoekradiator - afstandsbediening t.b.v. mechanische ventilatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
ZOLDER	zandcement vloer	trapopgang en overige wanden behangklaar afgewerkt, knieschotten onbehandeld (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie onbehandeld (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - 1 rookmelder - hekwerk - dakraam achterdakvlak - elektrische plaatradiator
TECHNISCHE RUIMTE(S)	zandcement vloer	wanden behangklaar afgewerkt, knieschotten onbehandeld (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie onbehandeld (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger - wtw-installatie (ventilatie) - warmtepompinstallatie (centrale verwarming en voorziening warmwater) - data aansluiting t.b.v. warmtepomp - cv verdeler - zonlichtenergie installatie + omvormer - ventilatie volgens voorschrift
VRIJSTAANDE BERGING	beton	geïmpregneerd hout	hout onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening (opbouw) - ventilatie volgens voorschrift - lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar

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 brandwerende beplating/voorzieningen. 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 brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal dit plaatselijke zichtbaar aanwezig kunnen zijn

26. SLOTBEPALINGEN

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

26.1 Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de woningindeling hebben tot gevolg dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bouwbesluit 2012 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.