

Sliedrecht

Baanhoek-West - deelplan Het Buurtschap



14 herenhuizen type “Winkler” (W)

Technische Omschrijving en Algemene Informatie

Wijzigingen voorbehouden d.d.20-12-2021

Het Woonidee

bouw 
prestaties
deelnemer

 **Adriaan van Erk**
Rehorst Bouw

www.adriaanvanerk.nl


STIP

 **bpd**


WONINGBORG

INHOUDSOPGAVE

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	2
2. KOPERSINFORMATIE	3
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	13
1 Indeling van de woning in verblijfsgebieden	13
2 Peil van de woning	13
3 Grondwerk	13
4 Rioleringswerken	14
5 Bestratingen	15
6 Terreininventaris	15
7 Funderingen	16
8 Gevels en wanden	17
9 Vloeren	18
10 Daken	19
11 Kozijnen	19
12 Trappen	21
13 Beglazing	21
14 Vloer-, wand-, plafondafwerking en tegelwerken	21
15 Afbouwtimmerwerk	22
16 Schilderwerk	22
17 Keuken	23
18 Sanitair	23
19 Goten en hemelwaterafvoeren	24
20 Installaties	24
20.1 De meterkast	24
20.2 Waterinstallaties	24
20.3 Gasinstallaties	25
20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	25
20.5 Ventilatievoorzieningen en dakdoorvoeren	28
20.6 Elektrische installatie	30
4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	32
5. AFWERKSTAAT	34
6. SLOTBEPALINGEN	37

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project *Het buurtschap* bestaat uit in totaal 62 woningen. Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling Baanhoek te Sliedrecht.

Deze verkoopomschrijving is specifiek bedoelt voor totaal 14 herenhuizen, woningtype *Winkler*;

Blok 9	bnr. 49 t/m 52	type W2k, W2s, W1 en W1ks
Blok 10	bnr. 53 t/m 58	type W1k, W1s, W1, W2 en W2ks
Blok 11	bnr. 59 t/m 62	type W1k, W1s, W1 en W1ks

Ontwikkeling

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

Realisatie

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

Architect

MAAT Architecten te Rotterdam

Woningborg

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

Verkoopomschrijving

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

Datum: 20 december 2021

2. KOPERSINFORMATIE

Voorschriften en bepalingen

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

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

Woningborg Garantie

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

Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft de Ondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg is aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de Ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en gebouwd en ontvangt de koper na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst het garantiecertificaat.

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



Wat houdt de Woningborg Garantie in

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

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de Ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De Ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot maximaal 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de Ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- U heeft altijd een contract met zekerheid;
- De verkoopdocumentatie wordt samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de Ondernemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

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

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

Koop- en de aannemingsovereenkomst

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Ontwikkelaar respectievelijk de Ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs terwijl de Ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

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

Kostenoverzicht

De V.O.N.-prijs van uw woning, die u veelal betaalt vanuit de hypotheeksom, is opgebouwd uit de onderstaande delen;

Koop- en aanneemsom

U koopt de grond van de Ontwikkelaar 'koopsom' en u koopt de woning van de Ondernemer 'aanneemsom'. De bijbehorende termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

In deze koop- en aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten opgenomen:

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- de honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- de eenmalige "huis" aansluitkosten van elektra, warmte, water en riolering;
- de aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- de kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- de CAR-verzekering;
- energielabel;
- 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 de aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw.

- de kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

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

Prijsstijgingen

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

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

Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling terzake de bouw van de woning is in de aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de Ondernemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota.

Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.

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

Hypotheek tijdens de bouw

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

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

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u een opstalverzekering nodig. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering.

Situatietekening

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

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

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

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

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

Wijzigingen

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

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

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

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

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen

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

Koperskeuze

U wordt in de gelegenheid gesteld, mits tijdig ingediend, wijzigingen in uw woning aan te brengen, zodat de woning kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Enkele mogelijke wijzigingen, met de bijbehorende meerprijzen, zijn opgenomen in de standaard koperskeuzelijsten van de Ondernemer. Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze standaardlijsten staan. Wij laten u dan weten of wij deze kunnen uitvoeren en eventueel voor welke prijs.

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

Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd. Let op! Ook het door u gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd. Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen. Circa één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van de woning plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het “proces verbaal van oplevering”. De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd. Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

Elektriciteitslevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en bijvoorbeeld uw keukenapparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor

de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

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

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

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

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning.

Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik' aan.

Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming en koeling (indien aanwezig) van de woning, de productie van warm tapwater en ventilatie minus de opgewekte elektrische energie van de pv-panelen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd.

BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw.

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

Uw nieuwe woning wordt gebouwd met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC-norm) van $\leq 0,26$, omdat u woning is aangevraagd voor 2021 (aanvraag Omgevingsvergunning 2020).

Voor de aanvraag van het Energielabel wordt de EPC-berekening omgezet in een BENG 2 berekening volgens de NTA8800.

Hierdoor ontvangt u bij oplevering (of na oplevering) een minimaal Energielabel A. De definitieve waardering van het Energielabel is afhankelijk van mogelijke wijzigingen in normen en de door u gekozen opties van uw woning. Aan de hand van deze gegevens zal het definitieve Energielabel (voor of na oplevering) worden vastgesteld.

De keuze van een optionele uitbouw, dakkapel, dakraam, etc. kan een nadelige invloed hebben op de EPC berekening van uw woning, de gestelde eisen van het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik'. Mogelijk zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig om te kunnen voldoen aan de EPC-eis van 0,26.

Voor uw woning wordt een officieel energielabel afgegeven, welke wordt afgemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Dit betekent dat de gegevens worden opgenomen in het landelijk gegevensbestand en worden geregistreerd bij derden, zoals voorgeschreven in de BRL 9500-W.

Het Energielabel wordt opgesteld en afgegeven door een gecertificeerde adviseur.

De certificatie-instelling kan een controleonderzoek uitvoeren. Indien hieraan door de bewoner geen medewerking wordt verleend wordt het energielabel verwijderd uit het landelijke gegevensbestand van afgemelde energie labels.



Groenverklaring

Het project waar uw woning onder valt wordt aangemeld bij "Register Groenverklaringen". Dit register is samengesteld voor nieuwbouwprojecten welke voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Groenprojecten. De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministeries van Infrastructuur, Milieu en Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten.

Voor afgifte van een Groenverklaring moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de volgende criteria van de Regeling Groenprojecten:

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

STIP

Rehorst Bouw B.V. is STIP gecertificeerd. STIP is hét bedrijfskeurmerk dat aangeeft dat een bedrijf uitsluitend hout uit verantwoord/duurzaam beheerde bossen inkoopt en verwerkt. (www.stip.org).



3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

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

1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

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

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

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

2 PEIL VAN DE WONING

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

3 GRONDWERK

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

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

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

4 RIOLERINGSWERKEN

Woning

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

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel, dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool, met uitzondering van de hemelwaterafvoeren aan de voorzijde. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke boven het dak uitmonden in een ventilatie dakdoorvoer.

De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woningen worden ondergronds gekoppeld en doormiddel van een waterspuwer, op de erf grens, geloosd op de openbare straat.

De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woningen worden aangesloten op de riolering van het gemeenschappelijke achterpad. De buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in p.v.c.

Terrein

Het gemeenschappelijke achterpad wordt voorzien van straatkolken en aangesloten op de riolering. Ten behoeve van de terrein ontwatering van het openbaar gebied zullen de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding worden opgenomen.

Drainage

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding, aangesloten op het schoonwaterriool. Bij de aansluiting wordt een ontstoppingsstuk aangebracht. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimte van de woning. Koper zal de Ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

5 BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven;

- een pad bestaande uit betontegels vanaf de erfgrens naar de entree van de woning en berging eindigend in een tegelplateau en ter plaatse van de deur;
- een tegelplateau van betontegels aan de achterzijde van de woning;
- alle woningtypes worden voorzien van twee dubbele rijen betontegels ten behoeve van twee opstelplaatsen voor auto's;
- Het gemeenschappelijke achterpad wordt voorzien van grijze betontegels. De bestrating die onderdeel zijn van het openbaar gebied wordt door de gemeente aangebracht.

6 TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

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

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt voorzien in een erfafscheiding bestaande uit een draadmathekwerk, hoog circa 180 cm en voorzien van wintergroene klimop (Hedera).

Op de voorerfgrens, de onderlinge erfgrenzen van alle woningen en ter plaatse van de zijerfgrens wordt er voorzien in een erfafscheiding bestaande uit een draadmathekwerk, hoog circa 90cm en 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.

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de hagen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de bovengenoemde hoogte. Op de onderlinge erfgrenzen van de woningen wordt er een boom aangebracht zoals op de situatietekening is aangegeven.

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

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en de bouwkael is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook 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.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeur op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper 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 kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

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 woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

7 FUNDERINGEN

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

8 GEVELS EN WANDEN

Buitengevels

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

- een betonnen kader rondom gevelkozijn daar waar aangegeven op tekening;
- prefab betonnen spekbanden in de voorgevel en achtergevel;

De voorgevel van bouwnummer 49/50 en 57/58 wordt op de 2^e verdieping voorzien van een zogenaamde tuitgevel.

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

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

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

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

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

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

Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevel, het binnenspouwblad, van de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

Isolatie

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

Dilataties

Volgens opgave van de gevelsteen leverancier en ter goedkeuring van de constructeur en de architect worden er in het buitengevelmetselwerk

dilatatievoegen aangebracht. De dilataties van het gevelmetselwerk worden open uitgevoerd, zoals technisch is voorgeschreven.

Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

De wanden tussen de verschillende woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren. De dragende binnenspouwbladen van de kopgevels worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen.

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels van de woningen worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen.

Alle woningen worden op de begane grond en op de 1^e verdieping voorzien van een prefab betonnen stabiliteitswand naast de trap aan de achterzijde van de woning.

Lichte en zware scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden ter plaatse van de begane grond en de verdiepingen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm. Ten behoeve van het toegestane geluidniveau tussen de verschillende verblijfsruimten wordt, conform de regelgeving, de wand tussen de verschillende verblijfsruimten (de ene ruimte niet rechtstreeks via de andere ruimte bereikbaar) en de technische ruimte standaard door ons uitgevoerd met verzwaarde gipsblokken. Daar waar op tekening is aangegeven worden gipsblokken met een dikte van 100 mm toegepast.

9 VLOEREN

Begane grondvloer

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

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

Verdiepingsvloeren

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

10 DAKEN

Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit geïsoleerde dak elementen opgebouwd uit sporen met aan de binnenzijde een binnenbeplating (warmteweerstand $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$). De binnenzijde van de kapconstructie in slaapkamer 2 en op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als wit gegrond, niet nader afgewerkt.

Hieronder valt de:

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

De op de 1^e en 2^e verdieping geplaatste knieschotten worden daar waar mogelijk voorzien van één *afschroefbaar* luik. De knieschotten worden dragend uitgevoerd.

De gootoverstekken van de daken worden aan de onderzijde voorzien van een beplating van garant multiplex op rachelwerk en worden afgewerkt met een boeiboord van Western Red Cedar of gelijkwaardig hout.

Alle schuine dakvlakken worden belegd met keramische pannen. De kleur van de keramische pannen en het houtwerk zijn in overleg met de architect bepaald zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4 en volgens monster.

De verankering van de dakpannen wordt conform voorschriften uitgevoerd.

Dakramen

In het dakvlak aan de achterzijde van de woning wordt conform de verkoopcontracttekeningen een dakraam aangebracht. Dit dakraam is, aan de binnenzijde, standaard wit afgelakt.

11 KOZIJNEN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de bouw worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en afgelakt aangevoerd.

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

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

Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout, en de ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering.

Buitendeuren

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

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en de 1^e verdieping worden uitgevoerd als stalen opdekkozijnen met bovenlicht. Met uitzondering van het kozijn van slaapkamer 2 op de 1^e verdieping en de technische ruimte op de 2^e verdieping, deze kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De kozijnen zijn afgelakt in een lichte kleur.

Ter plaatse van de toiletten de badkamer en de technische ruimte worden er onderdorpels van kunststeen toegepast.

Binnendeuren

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

Hang- en sluitwerk

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

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

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

De binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag- en nachtslot.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knop.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

12 TRAPPEN

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

13 BEGLAZING

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR++ glas met gasvulling).

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

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

14 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer. Achter de knieschotten wordt geen zandcement dekvloer aangebracht.

Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Tegelwerken

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

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

- voegkleur grijs.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels:

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

Hoogte wandtegels in de toiletten en in de badkamer conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5. De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt het vloertegelwerk éézijdig afwaterend naar de draingoot aangebracht. Er wordt een wand geplaatst tussen de douchehoek en het standaard te plaatsen bad.

15 AFBOUWTIMMERWERK

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

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

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

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

16 SCHILDERWERK

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

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

- trapbomen;
- hekwerken;
- leuning (blank gelakt);
- trapgatsparing.

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

Dakplaten en knieschotten zijn standaard wit gegrond, niet nader afgewerkt.

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

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg samen met het certificaat toegezonden folder *'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'*. Met name als de

architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het van belang de voorgeschreven onderhoudsfrequentie te hanteren.

17 KEUKEN

De woning wordt standaard voorzien van een keukenopstelling geplaatst voor de oplevering. Voor de keukens per type wordt verwezen naar de bijhorende specificatie. Het is mogelijk om hiervan af te wijken, u kunt hiervoor contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier.

18 SANITAIR

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

Specificatie standaard sanitair uitgevoerd in de kleur wit;

Toiletruimte begane grond

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch combi-pack Architectura wandcloset, 37x53 cm;
- Villeroy & Boch Architectura closetzitting softclosing-quickrelease met deksel;
- bedieningspaneel Geberit Sigma 20, wit-chroom-wit kunststof.

Fonteincombinatie bestaat uit:

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

Badruimte 1^e verdieping

Douchecombinatie bestaat uit:

- Inloopdouche met douchegoot Easydrain Multi EDM I 70 cm;
- Hansgrohe Ecostat 1001CL douchethermostaat;
- Hansgrohe Croma 100 vario doucheset met unica c glijstangset 65 cm.

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wastafel met overloop ceramic+ wit 60x47 cm;
- Viega verchroomde bekersiston met muurbuis en rozet;
- Hansgrohe Focus ComfortZone 100 coolstart wastafelkraan met waste;
- Swallow badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 60x50 cm.

Badcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo ligbad acryl duobad met ronde zit 180x80 cm;
- Hansgrohe Ecostat 1001CL badthermostaatkraan;
- Hansgrohe Croma 100 vario badset met porters badset 125 cm.

Toiletruimte 1^e verdieping

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch combi-pack Architectura wandcloset, 37x53 cm;
- Villeroy & Boch Architectura closetzitting softclosing-quickrelease met deksel;
- bedieningspaneel Geberit Sigma 20, wit-chroom-wit kunststof.

Fonteincombinatie bestaat uit:

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

Alle woningen worden aan de achtergevel t.p.v. het terras voorzien van een vorstvrije buitenkraan type VSH Aqua-Secure.

19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

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

De hemelwaterafvoeren van de woningen aan de voorgevel worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevel worden uitgevoerd in PVC.

Ter plaatse van de aansluiting van de topgevels van de woningen op het zadeldak van de woningen wordt een zinken kilgoot onder de pannen aangebracht.

Ter plaatse van het dak overstek van de kopgevels van de woningen wordt een zinken verholten goot aangebracht.

20 INSTALLATIES

20.1 De meterkast

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

20.2 Waterinstallaties

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

De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten als mede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

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

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

20.3 Gasinstallaties

De woningen in Baanhoek deelplan Het Buurtschap worden niet aangesloten op gas i.v.m. de toepassing van een warmtepomp en het is dan ook niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een individuele combiwarmtepomp met verticale bodemwarmtewisselaar van het fabricaat Nibe in de daarvoor gereserveerde installatieruimte op de tweede verdieping.

Warmtepomp

Elke woning wordt uitgerust met een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp zorgt tevens voor levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer wordt de relatieve koude uit de bodem benut om te koelen.

Verwarmen en koelen via de vloer

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen van de woning via de vloer. Ook het koelen van de woning gebeurt via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen waardoor cv-water stroomt. Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winter heeft dit water een hogere temperatuur.

De vloeren worden niet zo warm als radiatoren. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens

warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Binnen is het dan tot circa 3 graden koeler dan zonder vloerverwarming.

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.

Bij extreme hitte/hittegolf kan in extreme gevallen lichte condensatie van ruimtevocht op de vloer plaats vinden. Door het verstellen van de ruimtetemperatuur tot ca 3 graden onder de buitentemperatuur kan dit voorkomen worden. Deze verstelling vind niet automatisch plaats.

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

Warmtapwater

De warmtepomp bevat standaard een geïntegreerd voorraadvat (boiler) van ca. 180 liter waarin tapwater wordt bereid. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd maar zal het water standaard niet te warm maken vanwege een gunstig energieverbruik. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van maximaal 58°C, warm genoeg voor douche en bad. Eens per week (afhankelijk van de ingestelde tijd) wordt de waterinhoud automatisch en kortstondig doorverwarmd om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan beperken. Op verzoek kan er een warmwaterberekening worden gemaakt o.b.v. de uitgekozen sanitaire kranen.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch. Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vindt echter niet altijd gelijktijdig plaats. Wij adviseren u dit te bespreken met uw energieleverancier ten aanzien van uw voorschotbedrag.

Net als bij een woning die met gas verwarmd wordt, dient het eerste jaar de woning drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20°C. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit. Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat op vakantiestand instellen.

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

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

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten zijn voorzien van vloerverwarming (ter plaatse van het toilet is geen vloerverwarming aangegeven maar hier wordt zoveel als mogelijk aangebracht i.v.m. voorkomen van legionella).
- In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht ter plaatse van het douchegedeelte (het gedeelte waar de tegelvloer onder afschot naar de douchedrain toe loopt).

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

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

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

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

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de

minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

- hal : 18 °C
- woonkamer en keuken: 22 °C
- slaapkamers : 22 °C
- overloop: 18 °C
- badkamer: 22 °C
- zolder 2^e verdieping: 18 °C

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

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

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

20.5 Ventilatievoorzieningen en dakdoorvoeren

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de wtw-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Op deze wijze gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van

de woning. De wtw-installatie wordt in de hiervoor gereserveerde technische ruimte op de tweede verdieping geplaatst.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een hoofdbediening die is geplaatst in de woonkamer. Daarnaast wordt in de badkamer een bedieningsschakelaar geplaatst. Met deze schakelaar kan de ventilator tijdelijk in een hogere ventilatiestand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

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

- keuken (in open verbinding met de woonkamer),
- toiletten,
- badruimte,
- opstelplaats wasmachine.

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

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

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

Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de *keuken*).

In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen die in de leidingkokers uit het zicht zijn weggewerkt. Het leidingwerk op de tweede verdieping, zolder en technische ruimte zal als opbouw uitgevoerd worden en blijven 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..

Dakdoorvoeren

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

- wtw-installatie;
- ontluchting van de riolering.

Deze doorvoeren en het bijbehorende leiding- en kanaalwerk in de woning zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De leidingen en kanalen blijven in het zicht en worden niet nader omtimmerd of afgewerkt. De definitieve plaats en het verloop wordt door de installateur bepaald.

20.6 Elektrische installatie

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de definitieve verkoopcontracttekeningen.

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

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

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

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

De woning wordt ter plaatse van de buitendeuren voorzien van een lichtpunt met armatuur. Ten behoeven van het gemeenschappelijke achterpad worden er lantaarnpalen met schemerschakeling geplaatst zoals op de situatietekening is aangegeven en valt onder de verantwoordelijkheid van de bouwnummers 50, 53, 57 en 60 en worden aangesloten op de meterkast van de desbetreffende woning.

Rookmeldinstallatie

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- de hal begane grond;
- de woonkamer;
- de overloop
- de zolder

Zwakstroominstallatie

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

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

Fotovoltaïsch systeem

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

Telecommunicatievoorzieningen

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

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
TERREININVENTARIS	- pad naar voordeur en berging	betontegels	natuurlijk grijs
	- tegelplateau voordeur en geïntegreerde berging	betontegels	natuurlijk grijs
	- tegelplateau aan achterzijde woning	betontegels	natuurlijk grijs
	- opstelplaatsen auto's volgens situatie	betontegels	natuurlijk grijs
	erfafscheiding conform situatietekening	draadmathekwerk hoog 90 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera	zwart RAL 9005
		draadmathekwerk hoog ca. 180 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera	zwart RAL 9005
GEVELS	metselwerk		
	- hoofdkleur	wasserstrichsteen (code 590.M)	donkerrood gen.
	- donkere accent strook stootvoegloos	waalformaat baksteen (code 61.M)	aubergine
	voegwerk		
	- hoofdkleur	doorstrijkmortel 3 mm terugliggend	donkergrijs
	- donkere accent strook	doorstrijkmortel 10 mm terugliggend	antraciet
	lateien en geveldraggers	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	wrc hout o.g./ watervast multiplex	wit RAL 9001
	onderzijde overstekende kapconstructie	watervast multiplex	wit RAL 9001
BUITENKOZIJNEN	kozijnhout	hardhout (PEFC)	wit RAL 9001
	ramen	hardhout (PEFC)	ivoor RAL 1014
	dorpel buitendeuren	kunststof	zwart
	dakramen	hout en aluminium	donker grijs / wit
BUITENDEUREN	voordeuren	geïsoleerde multiplex deur	bruinbeige RAL 1011

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
	dubbele openslaande deuren deur geïntegreerde berging	hardhout (PEFC) geïsoleerde multiplex deur	ivoor RAL 1014 bruinbeige RAL 1011
GOTEN	bakgoten	zink	natuurlijk
HWA'S	voorgevel woning achtergevel woning	zink pvc	natuurlijk natuurlijk
DAK DOORVOEREN INSTALLATIE	dakdoorvoeren	metaal	antraciet

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

5. AFWERKSTAAT

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
ENTREE	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - bel installatie - lichtpunt met armatuur bij de voorgevel - vloerverwarming
METERKAST	zandcement dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	- elektrameter, watermeter, groepenkast - 1 dubbele wandcontactdoos - aansluiting lantaarnpaal alleen bwnrs. 50, 53, 57 en 60
TOILET	vloertegels conform specificatie	tegels conform specificatie tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk.	sputwerk	- lichtpunt met bewegingsschakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
KEUKEN	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 bedraad (1) aansluitpunt t.b.v. elektrisch kooktoestel - 1 bedraad (2) aansluitpunt t.b.v. vaatwasser - 1 loos (3) aansluitpunt t.b.v. boiler - 1 bedraad (4) aansluitpunt t.b.v. afzuigkap - 1 bedraad (5) aansluitpunt t.b.v. koelkast - 1 bedraad (14) aansluitpunt t.b.v. combimagnetron - keuken en apparatuur conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
WOONKAMER	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - CAI-, telecom-, data-aansluitpunten volgens verkoopcontracttekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - 1 klokthermostaat - 1 rookmelder nabij trapopgang - lichtpunt met armatuur aan de achtergevel - buitenkraan aan de achtergevel - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
TRAPKAST	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt lepe hoek onbehandeld	onderzijde trap wit gegrond	- schakelaars, wandcontactdoos en wandlichtpunt volgens verkoopcontracttekening - 1 cv-verdeler vloerverwarming - kruipluik
BERGING	zandcement dekvloer	wanden glad afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - kruipluik - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
OVERLOOP 1E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - hekwerk - vloerverwarming
SLAAPKAMER 1, 2 EN 3 1^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt, knieschotten slaapkamer 2 wit gegrond (niet nader afgewerkt)	sputwerk, binnenbeplating kapconstructie slaapkamer 2 wit gegrond (niet nader afgewerkt)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - thermostaat bedraad - aansluitpunt(en) loos voor CAI, telecom en data in slaapkamer 1 volgens verkoopcontracttekening - cv verdeler incl. omkasting volgens verkoopcontracttekening in slaapkamer 3 - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
TOILET 1^E VERDIEPING	vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven sputwerk.	sputwerk	- lichtpunt met bewegingschakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
BADKAMER	vloertegels volgens monster	wandtegels volgens monster tot plafond.	sputwerk	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - wastafelcombinatie conform specificatie - badcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - elektrische handdoekradiator - schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
				- afstandsbediening t.b.v. mechanische ventilatie
ZOLDER	zandcement vloer	trapopgang en overige wanden behangklaar afgewerkt, knieschotten wit gegrond (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie wit gegrond (niet nader afgewerkt)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - hekwerk - dakraam achterdakvlak - thermostaat bedraad - vloerverwarming
TECHNISCHE RUIMTE	zandcement vloer	wanden behangklaar afgewerkt, knieschotten wit gegrond (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie wit gegrond (niet nader afgewerkt)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger - wtw-installatie (ventilatie) - zonlichtenergie installatie + omvormer - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming

6. SLOTBEPALINGEN

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

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

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

Wateroverlast

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

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in 1 tot enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem

aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

- voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelgrens of achterpad
- keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (voorzorg)maatregelen in de grond
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.
- beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem.
- etc.

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

Krijtstreep methode

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