

Weespersluis

Waterrijk 5B1.A.2



Algemene informatie & Technische omschrijving



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Betrokken partijen:	6
2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Projectomschrijving	7
2.2 Overzicht bloknummers en woningtypen	7
3. ALGEMENE INFORMATIE	9
3.1 Voorschriften en bepalingen	9
3.2 Wet kwaliteitsborging (Wkb)	9
3.3 Wat is wel direct van toepassing?	9
3.4 Woningborg Garantie- en waarborgregeling	10
3.5 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?	10
3.6 Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?	11
3.7 Beglazing	11
3.8 Klantgericht Bouwen en Bouwnu.nl	11
3.9 Stipcertificaat	11
3.10 Koop- en Aannemingsovereenkomsten	12
3.11 Koopsom vrij op naam	12
3.12 Politiekeurmerk Veilig Wonen	13
3.13 Prijsstijgingen	13
3.14 Eigendomsoverdracht	13
3.15 Wat en wanneer te betalen	13
3.16 Hypotheek tijdens de bouw	14
3.17 Verzekeringen	14
3.18 Situatietekening en parkeerterrein	14
3.19 Wijzigingen	15
3.20 Energielabel en BENG	15
3.21 Koperskeuze	16
3.22 Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	17
3.23 Oplevering	17
3.24 Koopovereenkomst en levering van grond	18
3.25 Energielevering	18
3.26 Gasloos	18
3.27 Ingebruikname woning	18
3.28 Wateroverlast	19
3.29 Zettingen	19
3.30 Gebruiksvoorschriften tuin	19
4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Voorwaarden	20
4.3 Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving	21
4.4 Bouwbesluit 2012 en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	21
5. PEIL VAN DE WONING	22

6.	GRONDWERK	22
7.	RIOLERINGSWERKEN	22
7.1	Woning	22
7.2	Terrein	22
7.3	Drainage	23
8.	BESTRATINGEN	23
9.	TERREININVENTARIS	23
9.1	Erfafscheidingen	23
9.2	Bergingen	24
9.3	Houtenvlonders en aanlegsteigers	25
10.	FUNDERINGEN	25
11.	GEVELS EN WANDEN	25
11.1	Metselwerk gevels	25
11.2	Dakgevels	26
11.3	Risaliet	26
11.4	Gevelverf	26
11.5	Voorzieningen ter bevordering van flora en fauna	27
11.6	Houten gevelbekleding	27
11.7	Binnenspouwbladen	27
11.8	Isolatie	27
11.9	Dilataties	27
11.10	Energieprestatie	27
11.11	Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden	27
11.12	Lichte- en zware scheidingswanden	28
12.	VLOEREN	28
12.1	Begane grondvloer	28
12.2	Kruipruimte	28
12.3	Verdiepingsvloeren	28
13.	DAKEN	29
13.1	Hellende daken	29
13.2	Verticale daken	29
13.3	Platte daken	29
13.4	Knieschoten	30
13.5	Afwerkingen buitenzijde	31
13.6	Dakpannen	31
13.7	Felsnaad gevel-/daksysteem	31
13.8	Rieten dak	31
13.9	Luifel	32
13.10	Dakkapel	32
13.11	Dakramen	32

14. KOZIJNEN	33
14.1 Buitenkozijnen	33
14.2 Vensterbanken	33
14.3 Buitendorpels	33
14.4 Ramen	33
14.5 Buitendeuren	33
14.6 Binnenkozijnen	34
14.7 Binnendorpels	34
14.8 Binnendeuren	34
14.9 Hang- en sluitwerk	34
15. TRAPPEN	35
16. BEGLAZING	35
17. HEKWERKEN	36
18. VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN	36
18.1 Vloerafwerking	36
18.2 Wandafwerking	36
18.3 Plafondafwerking	36
18.4 Vloer- en wandtegels	36
18.5 Natuur- en kunststeen	37
19. AFBOUWTIMMERWERK	37
19.1 Meterkast	37
19.2 Aftimmeringen	37
19.3 Plinten	37
20. SCHILDERWERK	37
21. KEUKEN	38
22. SANITAIR	38
23. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	40
24. INSTALLATIES	40
24.1 Meterkast	40
24.2 Technische ruimte	41
24.3 Waterinstallaties	41
24.4 Gasinstallaties	41
24.5 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	41
24.6 Ventilatievoorzieningen	44
24.7 Dakdoorvoeren	46
24.8 Elektrische installatie	46
24.9 Rookmeldinstallatie	47

24.10	Zwakstroominstallatie	47
24.11	PV-panelen (zonnepanelen)	47
24.12	Telecommunicatievoorzieningen	48
24.13	Algemeen	48
25.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR	48
25.1	Begane grond	48
25.2	1 ^e verdieping	50
25.3	2 ^e verdieping	51
26.	SLOTBEPALINGEN	52
26.1	Planwijzigingen	52
26.2	Wateroverlast	52
26.3	Krijtstreep-methode	53
26.4	Openbaar gebied	53
27.	BIJLAGEN	54
27.1	Bijlage TO_01_Kleur- en materiaalstaat exterieur	54
27.2	Bijlage TO_02_Flora en fauna	54
27.3	Bijlage TO_03_Sanitair	54

1. INLEIDING

Voor u ligt het document “Algemene Informatie en Technische Omschrijving” dat behoort bij uw nieuwe woning. Het onderdeel 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 het deel met de Technische Omschrijving vindt u meer informatie over de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc. van uw woning. In de omschrijvingen worden de verschillende type woningen, die vaak ook een verschillend uiterlijk en afwerkingsniveau hebben, zo goed mogelijk onderscheiden.

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

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

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Adriaan van Erk Bouw B.V. behoudt zich het recht voor om deze wijzigingen door te voeren en zal u hiervan door middel van een nota van wijzigingen op de hoogte te stellen. Meer hierover is te lezen in artikel 3.19.

1.1 Betrokken partijen:

Ontwikkeling en Verkoop:

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

Kadijk 4-A

2861 CM Bergambacht

Hierna te noemen : “*Ontwikkelaar / Verkoper*”



BPD Ontwikkeling B.V.

Regio Noord West

IJsbaanpad 1

1076 CV Amsterdam



Realisatie:

Adriaan van Erk Bouw B.V.

Kadijk 4-A

2861 CM Bergambacht

Hierna te noemen: “*Aannemer*”



Architect:

kokon

Groothandelsgebouw

Stationsplein 45

3013 AK Rotterdam



Makelaars:

Carole van den Bogerd

Galenus 4

3962 MC Wijk bij Duurstede



Ludenhoff Groep

Biltstraat445

3572 AW Utrecht



2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Projectomschrijving

Het project Weespersluis fase 5B1-A Waterrijk bestaat uit 43 woningen in 2 fasen.

5B1.A.1 is de eerste fase en bestaat uit totaal 23, grondgebonden woningen, afwisselend zijn dat rijwoningen, driekappers, 2-onder-1-kapwoningen (tweekappers) en vrijstaande woningen. Deze vormen samen 11 bouwblokken die allemaal genummerd zijn. Zie hiervoor de situatietekening.

5B1.A.2 is de tweede fase bestaande uit 20 grondgebonden woningen. Afwisselend zijn dat rijwoningen, driekappers, 2-onder-1-kapwoningen (tweekappers) en vrijstaande woningen. Deze vormen samen 9 bouwblokken die allemaal genummerd zijn. Zie hiervoor de situatietekening.

Voor het parkeren is er voor de woningen een openbaar parkeerterrein. De hoekwoningen bwnrs. 237, 244, 245 en 247, de tweekappers en de vrijstaande woningen beschikken over 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein zoals aangegeven op de situatietekening.

2.2 Overzicht bloknummers en woningtypen

De woningen in het project worden afgewerkt in 3 zogenaamde afwerkingsniveaus, te weten: Excellent, Prominent en Unicum. Deze afwerkingsniveaus worden omschreven in de Technische Omschrijving. Onderstaand overzicht geeft per blok het afwerkingsniveau aan.

5B1-A.1 (Fase 1)

bloknummer	woningtype	Naam woning	Afwerkingsniveau
3	A	Berkenstein	Excellent
4	B	Gansenhoef	Excellent
5	C	Vegtvliet	Prominent
6	D	Sterreschans	Prominent
7	E	Hazenburg	Prominent
8	D	Sterreschans	Prominent
9	H	Vreedenoord	Unicum
10	G	Sluyswijck	Unicum
11	D	Sterreschans	Prominent
19	C	Vegtvliet	Prominent
20	D	Sterreschans	Prominent

5B1-A.2 (Fase 2)

bloknummer	woningtype	Naam woning	Afwerkingsniveau
1	C	Vegtvliet	Prominent
2	A	Berkenstein	Excellent
12	C	Vegtvliet	Prominent
13	G	Sluyswijck	Unicum
14	F	Hinderrust	Unicum
15	J	Hoogevecht	Unicum
16	C	Vegtvliet	Prominent
17	B	Gansenhoef	Excellent
18	A	Berkenstein	Excellent

SITUATIE 5B1-A



3. ALGEMENE INFORMATIE

3.1 Voorschriften en bepalingen

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

Op dit project is ook de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing. Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving vormen één geheel en kunnen niet afzonderlijk van elkaar worden gelezen.

De (perspectief)tekeningen, artist impressions, foto's en omslagtekeningen van de woningen dienen uitsluitend ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's, artist impressions. 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.

3.2 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 de nieuwe wetgeving per 1 januari 2024 ingegaan.

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 nieuwbouwwoning 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 per 1 januari 2024 ongeacht of er wel of geen oude omgevingsvergunning van toepassing is.

3.3 Wat is wel direct van toepassing?

Als uw woning aan u wordt opgeleverd na 1 januari 2024 dan is het onderstaande 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 / ter beschikking stellen:

- De revisietekeningen bestaande uit:
 - a. De reeds geleverde verkooptekeningen en optietekeningen;
 - b. Kopers keuzetekeningen;
 - c. Installatietechnische tekeningen;
 - d. Energie labels;
 - e. Uitleggers riolering.
- Onderhouds- en gebruiksaanwijzingen, ten behoeve van:
 - f. 12 Tips (aandachtspunten onderhoud);
 - g. Afwerking van 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.

3.4 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 vormt de berging.

3.5 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?

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

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot maximaal 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden;
- Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- De verkoopstukken worden samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de 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;

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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 voor verdere informatie: www.stip.org.



3.10 Koop- en Aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomsten worden de rechten en verplichtingen van u als “Koper” en “Verkoper”, respectievelijk u als “Verkrijger” en de “Aannemer” vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de verkoper en aannemer zich door medeondertekening verplichten tot de levering van de grond en tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van levering kan opmaken. Eveneens worden kopieën naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat.

Nadat de overeenkomsten door u, de ontwikkelaar en de aannemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan de kopieën.

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

3.11 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 bouwgrond;
- 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 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;
- het geldende btw-tarief.

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

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

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

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

3.12 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen is op dit project niet van toepassing.

3.13 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 aanneemsom doorberekend worden.

3.14 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. Het eventueel ontbrekende bedrag zal aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

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

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

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 Situatietekening en parkeerterrein

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, voet- en fietspaden, de speelplaats, openbare parkeervoorzieningen 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 de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, de speelplaats, parkeervoorzieningen en opstelplaatsen containers en dergelijke voordoen.

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

Meer informatie over de GEM Bloemendalerpolder treft u in de online METT-omgeving GEM Bloemendalerpolder.

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.

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de GEM Bloemendalerpolder. De aannemer is hiervoor dan ook niet aansprakelijk.

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 tuinhekken, tuinmuren en beplantingen dienen door u onderhouden te worden. Hiervoor is in de akte van levering 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 nieuw we adres. De huisnummers en de straatnamen maken wij u bekend zodra deze door de gemeente zijn vastgesteld.

Looppaden die zich tussen de percelen bevinden, worden toegeëigend aan de bouwnummers 235, 236, 269 en 266, 267, 268 en 270 zoals op de situatietekening aangegeven. Hierop is het recht van overpad van toepassing.

Het toegangsachterpad tussen de openbare weg en achtertuin bwnr. 246 is onderdeel van de kavel van 246. Het aanwezige hek op de kavel van 246 dient op dezelfde locatie te blijven en mag uitdrukkelijk niet verplaatst worden richting het openbaar gebied. Voor de aanwezige erfafscheidingen tussen 245 en 246, als wel tussen 246 en 248 geldt dat de eigenaren van de bewuste kavels verplicht zijn deze in stand te houden en te onderhouden voor dat deel dat op hun erf ligt.

Het achterpad/looppad wordt ingericht volgens de omschrijving in de technische omschrijving. Voor het onderhoud van de looppaden zijn de bovengenoemde bouwnummers verantwoordelijk. Meer informatie hierover treft u in de juridische stukken behorende bij de koopovereenkomst van Verkoper.

De percelen die aan de achterzijde grenzen aan het openbare water hebben een vlonder of een aanlegsteiger en is het toegestaan een boot aan te leggen. Meer informatie hierover treft u in de juridische stukken behorende bij de koopovereenkomst van Verkoper.

3.19 Wijzigingen

De Algemene Informatie en Technische Omschrijving 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. 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.

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 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.

3.20 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 met niveau A+++. Het definitieve label 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 erop 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.

3.21 Koperskeuze

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

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.

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

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

3.22 Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de koperkeuzelijst 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'.

3.23 Oplevering

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

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

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

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

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

De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de akte van levering van 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.

3.24 Koopovereenkomst en levering van grond

Het perceel grond waarop wij, in uw opdracht en op basis van de koopovereenkomst de woning zullen realiseren, heeft u gekocht van V.O.F. Weespersluis. 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.

3.25 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 meeverhuurd 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.

3.26 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.

3.27 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.

3.28 Wateroverlast

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

3.29 Zettingen

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.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief de bouwkafeel 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) en als er 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.

3.30 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 het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). 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.

Wij raden u aan de aansluitingen van riolering en overige (nuts)leidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

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

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

4.1 Inleiding

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

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

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

4.2 Voorwaarden

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg. Met het uitbrengen van de gewaarmerkte contractstukken, waar deze Technische omschrijving ook deel van uit maakt, vervallen eerdere informatie en/of publicaties, zodat u daaraan geen rechten kunt ontleen.

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

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de KAO (koop- en aannemingsovereenkomst), zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en Artist impressies). De foto's, schetsen en Artist impressies in de KAO dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar fantasie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.

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

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

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen op de tekeningen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

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

4.3 Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving

De aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. Derhalve is het Bouwbesluit 2012 van toepassing op dit project.

U heeft de aannemingsovereenkomst, waartoe deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving behoren, na 1 januari 2024 gesloten waardoor er enkele veranderingen van toepassing kunnen zijn.

Wij noemen hier daarom de belangrijkste:

- Het consumentendossier zoals vermeld in de Aannemingsovereenkomst (AO);
- Doormiddel van het Woningborg-certificaat is het risico dat de aannemer zijn verplichtingen niet zou kunnen nakomen voor u als koper zodanig afgedekt dat uw woning zonder meerkosten door Woningborg zal worden afgebouwd en dat de aansprakelijkheid voor eventuele gebreken die aan de aannemer zijn toe te rekenen zullen worden hersteld.
- 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.

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/ overige gebruiksfunctie:	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 van toepassing was ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (medio Juli 2023).

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 voorzien van een bodemafluiting van zand.

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.

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

7. RIOLERINGSWERKEN

7.1 Woning

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

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

De afvoer van de douchehoek wordt uitgevoerd met een zogenaamd douchegoot WTW. Deze goot heeft een geïntegreerde warmtewisselaar waardoor restwarmte uit het water dat door de afvoer stroomt wordt benut. Met die restwarmte wordt het water dat naar de douchemengkraan loopt voorverwarmd, waardoor er minder energie voor het opwekken van het heet water gebruikt hoeft te worden.

7.2 Terrein

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 buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in PVC.

De hemelwaterafvoer bergingen lozen op openwater, de hemelwaterafvoeren van de bergingen die niet grenzen aan het openwater worden aangesloten op de schoonwaterriolering van de woningen.

De gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden worden afgewaterd naar de opgenomen straatkolken welke aangesloten worden op de schoonwaterriolering van de GEM / gemeente.

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

7.3 Drainage

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding, aangesloten op de schoonwaterriolering. 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 toegangspad 1 meter breed bestaande uit betontegels 500 x 500 mm kleur grijs, deze wordt aangebracht vanaf de erfgrens naar de entree van de woning, zie de situatietekening
- Bij de woningen wordt een tegelplateau van ca. 1 m² aangebracht bij de achter- en of tuindeur, en de deur van de berging. Het tegelplateau bestaande uit betontegels 500 x 500 mm kleur grijs, zie de situatietekening.
- De parkeerplaatsen op eigen perceel bij de bouwnummers 235 t/m 237, 244, 245, 247 t/m 267, 269 en 274 t/m 277 worden bestraat met gebakken stenen in waalformaat.
- De gemeenschappelijke zij- en/of achterpad bij bouwnummers 235, 236 en 269 en het zij- en/of achterpad bij de bouwnummers 266 t/m 268 en 270 worden voorzien van betonnen opsluitbanden betontegels afmetingen 300x300 mm kleur grijs en straatkolken.
- Toegangsachterpad van de openbare weg naar bwnr 246 word voorzien van betonnen opsluitbanden en betontegels afmetingen 300x300 mm kleur grijs.

Op de situatietekening is ook een deel van de inrichting van het openbare gebied buiten de perceelgrenzen aangegeven. Deze informatie is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De inrichting van het openbare gebied (buiten de perceelgrenzen en 2 looppaden tussen de woningen) valt onder verantwoordelijkheid van de GEM Bloemendalerpolder. Alles wat daarover op de tekeningen en artist impressions is aangegeven is indicatief. Daar kunnen geen rechten aan ontleend worden.

9. TERREININVENTARIS

9.1 Erfafscheidingen

De erfgrens tussen de percelen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes. De percelen die grenzen aan het openbare water is de beschoeiing de erfgrens.

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

- Lage haag voor/zijtuinen Portugese Laurier met een hoogte van circa 80 cm. Zoals op de situatietekening is aangegeven wordt er in deze haag een opening gehouden naar de entree naar de woning.
- Draadmathekwerk hoog circa 180 cm voorzien met een Portugese Laurier. Ter plaatse van de erfafscheiding grenzend aan het openbare gebied en gedeeltelijk de gemeenschappelijke

zij- en/of achterpaden, bij de volgende bouwnummers 235, 236, 244, 245, 246, 248 en 257, 258 en 265, 266, 267, 275 en 277 wordt dit hekwerk met de wintergroene beplanting voor de bergingen langs geplaatst en wordt er een opening gehouden die toegang geeft tot de tuin zoals op de situatietekening staat aangegeven;

- Draadmathekwerk hoog circa 180 cm voorzien/met een Hedera Helix. Ter plaatse van de erfafscheiding grenzend aan het openbare gebied en gedeeltelijk de gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden, bij de volgende bouwnummers 236 t/m 243, 267 t/m 269, 270 t/m 273 en 277 wordt dit hekwerk met de wintergroene beplanting achter de bergingen langs geplaatst en wordt er een opening gehouden die toegang geeft tot de tuin.

De hekwerken worden voorzien van een afsluitbare stalen poortdeur, zoals aangegeven op de situatietekening.

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

De groen(stroken), gelegen buiten de erfgrenzen, worden aangelegd door derden en onderhouden door de Gemeente.

9.2 Bergingen

De woningen bwnr. 235 t/m 246 en 265 t/m 277 worden voorzien van losstaande of gekoppelde geprefabriceerde niet geïsoleerde houtenberging met verduurzaamde houten rabatdelen verticaal aangebracht in de kleur zoals aangegeven op de tekeningen van de bergingen. De bergingen worden uitgevoerd zoals op de situatietekening en/of tekeningen van de bergingen is aangegeven. De bergingen hebben een oppervlakte van ca 7 of 9 m², zie de bergingstekeningen.

De woningen bwnr. 247 t/m 255 en 257 t/m 263 worden voorzien van een losstaande of gekoppelde geprefabriceerde niet geïsoleerde houtenberging met verduurzaamde houten rabatdelen in de kleur, de hoekstukken en boeiboord houten Lariks delen geolied (naturel) zoals aangegeven op de tekeningen van de bergingen. De bergingen hebben een oppervlakte van ca 9 m², zie de bergingstekeningen.

De vloer van de bergingen bestaat uit een onderheide niet geïsoleerde prefab betonnen vloerplaat met vorstrand. Deze vloer wordt niet nader afgewerkt.

Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag waarop onder afschot een spaanplaat beplating wordt aangebracht (niet geïsoleerd) met een EPDM dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een boeideel met een aluminium ronde daktrim en voorzien van een PVC stadsuitloop met PVC hemelwaterafvoer.

De berging wordt verder voorzien van een afgelakte 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 onder Elektrische installatie.

De gevels die grenzen aan het begroeide draadmathekwerk, worden voorzien van een onderhoudsarme beplating. Het deel dat boven het hekwerk uitsteekt, wordt afgewerkt conform de overige gevels.

Zie verder voor de kleuren de bergingstekeningen.

9.3 Houtenvlonders en aanlegsteigers

Bij de achtertuinen bouwnummers 247 t/m 255 die aan het openbare water grenzen, wordt het hoogteverschil tussen het water en de tuin overbrugd door een natuurlijk talud. In het natuurlijke talud wordt een vlonder/zitkuil gerealiseerd van hardhouten vlonderdelen. De vlonders/zitkuilen hebben een afmeting van circa 2 meter x 5 meter en worden boven het waterniveau aangebracht. De vlonders zijn vanaf de tuin bereikbaar via een hardhouten trap.

Maximaal 50% van de tuinbreedte mag worden gebruikt voor een vlonder/zitkuil. De rest van het talud en (tuin)oever moet “groen” blijven. Standaard wordt een talud van 1:3 naast de vlonders/zitkuilen gerealiseerd.

Bij de achtertuinen bouwnummers 256 t/m 264 (met uitzondering van 258) die aan het openbare water grenzen, wordt het hoogteverschil tussen het water en de tuin overbrugd door een natuurlijk talud. In het natuurlijke talud en het openbare water wordt een aanlegsteiger aangebracht.

10. FUNDERINGEN

De constructeur bepaalt aan de hand van de uitgevoerde sonderingen en het grondonderzoek het funderingssysteem. Voor de woningen wordt het toe te passen funderingssysteem; prefab betonpalen en funderingsbalken van gewapend beton.

De vloer van de bergingen bestaat uit een onderheide niet geïsoleerde prefab betonnen vloerplaat met vorstrand.

11. GEVELS EN WANDEN

11.1 Metselwerk gevels

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:

- Staand metselwerk onder de kozijnen;
- Band staand metselwerk beëindiging;
- Rollagen boven de kozijnen.

Er zijn verschillende andere afwerkingen van de buitenzijden van de gevels:

- Metselwerk met gevelstenen en voegwerk in diverse kleuren.
- Metselwerk met gevelstenen en voegwerk, dat geverfd wordt.
- Houten gevelbekleding
- Houten betimmeringen

De metselwerkplinten, indien volgens de tekeningen aanwezig, worden uitgevoerd in een afwijkende kleur metselwerk zoals bepaald door de architect. De kleur wordt aangegeven in Kleur- en materiaalstaat.

In de gevels worden onder de buitenkozijnen met gemetselde borstweringen raamdorpels toegepast in prefab beton. Bij de houtengevelbekleding worden onder de kozijnen aluminium waterslagen/leklijsten in kleur gecoat toegepast.

Boven de kozijnen in de gemetselde gevels worden stalen lateien aan de buitenzijde aangebracht, de stalen lateien worden in kleur gecoat.

De kleuren van het metselwerk, de accentlagen, het schilderwerk, de lateien, raamdorpelstenen en het voegwerk worden door de architect bepaald, een en ander zoals aangegeven op de verkooptekeningen en de Kleur- en materiaalstaat.

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.

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.

11.2 Dakgevels

De zijgevels van de hoekwoningen type A, woningtype B, C,D,E voor-, zij-, en achtergevels en bij woningtype F en G ter hoogte van de 1e verdieping uitgevoerd als dakgevel met een gevelbekleding van dakpannen of riet.

De zijgevels en de dakoverstekken van woningtype H en J worden vanaf de begane grond (peil) uitgevoerd als dakgevel met een gevelbekleding van een zinken felsdaksysteem in de kleur, zie de kleurmateriaalstaat.

De dakafwerkingen worden aangebracht op een geïsoleerde houten achterconstructie (warmteweerstand totale gevelpakket $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Deze houten achterconstructie staat voor het standaard binnenspouwblad zie paragraaf 11.7.

Binnenspouwbladen.

De dakafwerkingen zijn dezelfde als die op het hellende daken, zie hoofdstuk 13.

11.3 Risaliet

Een risaliet, ook wel gevelvoorsprong genoemd, is het gedeelte van een gevel dat over de volle hoogte naar voren springt ten opzichte van de rest van de gevel.

Bij de hoekwoningen type A en B en bij de woningen type C wordt een risaliet gerealiseerd in de zijgevels tpv entrees en bij de woningen type F en G in de zijgevel boven de uitbouw woonkamer. Op de begane grond wordt risaliet uitgevoerd in het metselwerk en op de verdieping wordt de risaliet aan de buitenzijde afgewerkt met een vezelcementplaat. Deze cementvezelplaat is door en door gekleurd. De oppervlakte is mat met een licht geschuurde uitstraling.

De beplating wordt verlijmd aangebracht en geborgd met schroeven. Deze worden zoveel mogelijk uit het zicht aangebracht. In de verspringing van het boeiboord en bij de buitenkozijnen komt een aluminium lekljst. De dakrand van de risaliet wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur. Het dak wordt voorzien van een EPDM dakbedekking kleur zwart. Aan de zijkant komt een spuer. Deze watert af op het pannendak.

Bij woningtype C en G komt er aan de zijgevel een koperen hemelwaterafvoer.

De vezelcementplaat, de aluminium lekljst- en daktrim in kleur volgens de Kleur- en materiaalstaat.

11.4 Gevelverf

Het verwerken van gevelverf is niet bij alle weersomstandigheden mogelijk. Het zou dus in extreme situaties kunnen gebeuren dat bij het moment van oplevering de gevelverf nog niet is aangebracht. Het buitenschilderwerk zal op een later geschikt tijdstip, zodra de weersomstandigheden het toelaten, uitgevoerd worden. Eén en ander zoals aangegeven in de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

11.5 Voorzieningen ter bevordering van flora en fauna

In de gevels worden enkele vaste voorzieningen opgenomen als “verblijfplaats” voor vogels en vleermuizen. De voorzieningen zijn aangegeven op de geveltekeningen.

Vogel inbouwkasten bouwnummers : 235, 245, 253, 265 en 274

Vleermuis inbouwkasten bouwnummers : 235, 249, 261, 265 en 275

Vleermuis inbouwkast paarverblijf bouwnummer: 257

Meer informatie hierover in de Bijlage TO_02_Flora en fauna 5B1.A.2

11.6 Houten gevelbekleding

De voor- en achtergevels worden bij hoekwoningen woningtype A ter hoogte van, 1^e verdieping voorzien van een houten gevelbekleding. Deze bestaat uit horizontale houten delen, aangebracht op een geïsoleerde houten achterconstructie (warmteweerstand totale gevelpakket $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

De voor- en achtergevel woningtype H en uitbouw/berging met veranda worden voorzien van geprofileerde Fraké houten delen met schijnsponning; deze worden verticaal aangebracht en behandeld met Natural Color Oil. Naast een aantal kozijnen in de voor- en zijgevels wordt ook een gedeelte donkerder behandeld met Burned wood Oil. De achtergevel op de begane grond wordt eveneens donkerder behandeld met Burned wood Oil. Zie de geveltekening.

Deze houten achterconstructie staat voor het standaard binnenspouwblad, zie paragraaf 11.7. Binnenspouwbladen.

Kleuren van bovengenoemde gevelonderdelen conform Kleur- en materiaalstaat.

11.7 Binnenspouwbladen

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

11.8 Isolatie

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

11.9 Dilataties

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

11.10 Energieprestatie

Gevels en daken moeten ervoor zorgen, dat de woning zo min mogelijk warmte verliest, en zo min mogelijk koude en warme buitenlucht naar binnen laat. Daarom wordt voor elke woning een zogenaamde BENG-berekening gemaakt. Resultaat hiervan kan zijn dat er bij sommige woningen voor een afwijkend type isolatie wordt gekozen of dat de montage van kozijnen op een andere wijze wordt uitgevoerd om aan de gestelde eisen te kunnen 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.

11.11 Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

De (scheidings-)wanden tussen de verschillende woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren (tussen beide wanden zit een luchtspouw). De dragende binnenwanden van de kopgevels worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen, evenals de binnenspouwbladen van de

voor-, zij- en achtergevels, zie paragraaf 11.7 Binnenspouwbladen.

Ter plaatse van de korte zijde van de trap woningtype D en E, en ter plaatsen van de lange zijde van de trap woningtype F, G, H en J zal een kalkzandsteen of prefabbeton stabiliteitswand worden geplaatst, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

De stabiliteitswanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of prefabbeton, zoals is berekend door de constructeur. Hieraan kunnen helaas geen wijzigingen worden aangebracht en/of installaties in worden verwerkt.

11.12 Lichte- en zware scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in 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, van schachten in een verblijfsruimte en van de technische ruimte op de 2e verdieping worden uitgevoerd met zware gipsblokken.

De badkamers worden gedeeltelijk uitgevoerd met waterbestendige gipsblokken.

12. VLOEREN

12.1 Begane grondvloer

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

De begane grond vloer van de veranda bij woningtype H wordt uitgevoerd als een niet geïsoleerde geprefabriceerde betonnen kanaalplaatvloer.

12.2 Kruipruimte

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

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

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

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

12.3 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (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. Voor zover mogelijk zal deze worden weggewerkt. Dit is echter niet altijd mogelijk.

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

Deze kunnen onder/lager dan het plafond/vloer 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 totale dakconstructie $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Aan de binnenzijde is een binnenbeplating aangebracht. De naden en aansluitingen 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 2^e verdieping wordt fabrieksmatig wit gegrond uitgevoerd (niet nader afgewerkt). Hieronder vallen de volgende onderdelen:

- Binnen-beplating van de geïsoleerde dakelementen;
- Aftimmerstroken ten behoeve van afwerking naden en aansluitingen van de dakelementen;
- Beplating aan de zichtzijde van de knieschotten, en het evt. demontabele luik;
- Beplating ter plaatse van de dagkanten van de dakramen.

Ter plaatse van de dakvlak beëindigingen/overstekken aan de tuitgevels (woningtype B,C,D,E en G) wordt een houten windveer aangebracht in de kleur zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

Het hellende dak van de erker bij woningtype A wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde tevens geïsoleerde houten dakvloer, waarop isolatie en schegstukken worden aangebracht en afgewerkt met zinken felsnaad daksysteem, zinken goot met kraal en een houten boeiboord. Kleuren zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

(Warmteweerstand van de totale dakconstructie $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Het hellende dak van de erker bij woningtype C en G1 wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde tevens geïsoleerde houten dakvloer, waarop isolatie en schegstukken worden aangebracht en afgewerkt met koperen felsnaad daksysteem, koperen goot met kraal en een houten boeiboord, kleuren zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

(Warmteweerstand van de totale dakconstructie $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$).

13.2 Verticale daken

De verticale dakconstructie die voor het binnenspouwblad (zie paragraaf 11.7) van de woningen wordt aangebracht, bestaat uit geïsoleerde dakelementen opgebouwd uit houten balken (zgn. sporen) waar tussen isolatie wordt aangebracht (warmteweerstand totale dakconstructie $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Omdat de verticale daken bouwtechnisch onder de gevels vallen worden ze in deze document ook in paragraaf 11.2 Dakgevels genoemd.

13.3 Platte daken

Het platte dak van de Risaliet op de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer waarop onder afschot isolatie (warmteweerstand totale dakpakket $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) wordt aangebracht, bedekt met een EPDM dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en voorzien van kunststofspuwer bij woningtype A en B, en bij woningtype C, F en G voorzien van een hemelwaterafvoer.

Het platte dak van de Risaliet woningtype H en J op de 2^e verdieping worden uitgevoerd als een geprefabriceerde tevens geïsoleerde houten dakvloer, waarop onder afschot isolatie (warmteweerstand totale dakpakket $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$), bedekt met een EPDM dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met zinken dekljst met kraal en voorzien van kunststofspuwer.

De platte daken van de dakkapellen worden uitgevoerd als een geprefabriceerde tevens geïsoleerde houten dakvloer voorzien van een afschotlaag, isolatie en bedekt met een EPDM dakbedekking (warmteweerstand totale dakpakket $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$). De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim. Voor de afwatering wordt het dak voorzien van een kunststof spuwer.

Het platte dak van de aangebouwde berging/veranda woningtype H wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer boven de berging/houtenbalklaag met een houten dakbeschot boven de veranda, waarop onder afschot isolatie wordt aangebracht, bedekt met een bitumineuze dakbedekking met grind (warmteweerstand totale dakpakket $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$). Het dak wordt afgewerkt met een zinken dekljst met kraal en voorzien van hemelwaterafvoeren. De pergola van houten balken met een houten ondersteuning Larikshout o.g. zie de tekeningen.

Het platte dak van de aangebouwde berging woningtype J wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer, waarop onder afschot isolatie wordt aangebracht, bedekt met een bitumineuze dakbedekking met grind (warmteweerstand totale dakpakket $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$). Het dak wordt afgewerkt met een zinken dekljst met kraal en voorzien van hemelwaterafvoeren. De pergola van houten balken in combinatie met de tuinmuur zie de tekeningen.

Platte dak van de erker bij woningtype D wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde tevens geïsoleerde houten dakvloer voorzien van een afschot, isolatie en een bitumineuze dakbedekking met leislag (warmteweerstand van de totale dakconstructie $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$). De dakranden worden voorzien van een verspringende omtimmering. Deze wordt omkleed met zinken zetwerk voorzien van een zinkkraal. Het plafond van dakrand wordt uitgevoerd in garant multiplex op rachelwerk, kleuren zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

Platte dak van de erker bij woningtype E wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde tevens geïsoleerde houten dakvloer voorzien van een afschot, isolatie en een bitumineuze dakbedekking met leislag (warmteweerstand van de totale dakconstructie $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$). De dakranden worden voorzien van een verspringende omtimmering omkleed met koperen zetwerk met kraal. Het plafond van dakrand wordt uitgevoerd in garant multiplex op rachelwerk, kleuren zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

Ter plaatse van de doorgang aan de binnenzijde van de woning worden de bovengelegen vloer en gevel opgevangen door een stalen balk. Deze staalconstructie kan zichtbaar zijn. In dat geval wordt deze afgewerkt met een brandwerende beplating/voorzieningen. Er zal in dat geval een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.

13.4 Knieschoten

Onder de hellende daken worden om constructieve redenen knieschotten aangebracht (houten wanden van ca 1,2 m hoog onder het dak, zie de doorsneden). Deze knieschotten hebben een dragende functie en mogen beslist niet verplaatst of verwijderd worden! Waar mogelijk wordt deze voorzien van één demontabel luik waarmee de ruimte achter de knieschotten bereikbaar is gemaakt. De positie van dit luik wordt bepaald door de kapleverancier en is afhankelijk van de opbouw van het knieschot.

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

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

13.5 Afwerkingen buitenzijde

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- Dakrandafwerkingen (boeidelen) worden, afhankelijk van het type woning, in Western Red Cedar uitgevoerd.
- De onderzijde van dakoverstekken (waar het dak over de gevel heen steekt) wordt afgewerkt met garant multiplex – al dan niet voorzien van groeven – in kleur geschilderd zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.
- Gootbetimmeringen worden gemaakt van Western Red Cedar en afgedekt met een zinken afdeklijst met kraal.
- De onderzijde van gootbetimmeringen wordt afgewerkt met garant multiplex – al dan niet voorzien van groeven – in kleur geschilderd zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat Exterieur.

13.6 Dakpannen

Woningtype A, B, D en F worden de dak- en gevelvlakken belegd met keramische dakpannen:

- De hellende daken;
- Zijgevel van de hoekwoningtype A ter hoogte van de 1^e verdieping, de zgn. dakgevels;
- Gevels van woningtype B,D ter hoogte van de 1^e verdieping, de zgn. dakgevels;
- Zijgevels van woningtype F ter hoogte van de 1^e verdieping, de zgn. dakgevels;
- Het verticale deel vanaf de bakgoot tot de aansluiting op het hellende dakvlak ter hoogte van de 2^e verdieping.

De beëindigingen van de dakpanvlakken met een houten windveer in de gevel worden voorzien van kantpannen, de beëindiging van het dakvlakken in de hoogte (nok) worden voorzien van nokvorsten. De verankering van de dakpannen wordt conform het verankeringsadvies van de leverancier en de geldende voorschriften uitgevoerd.

De kleur van de dakpannen en hulpstukken zijn vermeld in de Kleur- en materiaalstaat.

13.7 Felsnaad gevel-/daksysteem

Bij de woningen type H en J worden de dak- en gevelvlakken voorzien van een felsnaad systeem van geprepatineerd zink in kleur zoals in Kleur- en materiaalstaat gemeld:

- De hellende daken;
- Zijgevels ter hoogte van de begane grond en 1^e verdieping, de zgn. dakgevels.

De beëindiging van het dakvlak is een getrappt overstek. Deze wordt met zinken zetwerk omkleed aansluitend op het zinken felsnaad systeem. De beëindiging van het dakvlakken in de hoogte (nok) worden voorzien van gezette zinken nokelementen.

De kleuren van het zinken felsnaad systeem en hulpstukken zijn vermeld in de Kleur- en materiaalstaat.

13.8 Rieten dak

Woningtype C, E en G worden de dak- en gevelvlakken voorzien van een rieten dakbedekking :

- De hellende daken;
- Zijgevels van woningtype C, E en G ter hoogte van de 1^e verdieping, de zgn. dakgevels;
- Het verticale deel vanaf de 1^e verdieping tot de aansluiting op het hellende dakvlak ter hoogte van de 2^e verdieping.

De beëindiging van het rietendakvlak, steekt over de windveer (overstekbetimmering) heen. De beëindiging van het dakvlakken in de hoogte (nok) worden voorzien van gezette aluminium nokelementen in kleur, zie de Kleur- en materiaalstaat.

Het riet word aangebracht in het zgn. schroefdaksysteem (het riet wordt geschroefd aangebracht op de gesloten geïsoleerde dakelementen), dit systeem draagt bij tot het verkleinen van het brandgevaar.

Onderhoud:

Hoe beter het rieten dak wordt onderhouden, hoe langer het zal meegaan. Een met dennennaalden, bladeren en/of algen vervuild dak heeft een langere droogtijd en gaat dus korter mee dan een schoon dak. Goed en tijdig onderhoud zal de levensduur veel meer verlengen dan de investering in kosten doet vermoeden. Andersom werkt het ook, een te kort aan onderhoud zal zich altijd wreken. Een geringe investering in preventief onderhoud betaalt zich terug in de vorm van een relevante levensduurverlenging van het rieten dak. Voor aanvullende informatie verwijzen wij u naar de internet site van Vakfederatie rietdekkers.

13.9 Luifel

Boven de voordeur van de tussenwoningen type A en B komt een houten luifel. Deze wordt voorzien van een zinken dakbedekking. De dakranden worden voorzien van een verspringende omtimmering omkleed met zink en voorzien van een zinken deklijst met kraal. Het plafond wordt uitgevoerd in garant multiplex op rachelwerk, voor de kleuren zie de Kleur- en materiaalstaat.

Bij woningtype A wordt er een zinken hemelwaterafvoer toegepast. Bij woningtype B wordt er aan zijkant van de luifel een spuwer t.b.v. het afvoeren van hemelwater aangebracht.

13.10 Dakkapel

De dakkapellen worden aan de buitenzijde afgewerkt met een vezelcementplaat. Deze is door-en-door gekleurd. De oppervlakte is mat met een licht geschuurde uitstraling. De beplating wordt verlijmd aangebracht en geborgd met schroeven. Deze worden zoveel mogelijk uit het zicht aangebracht. In de verspringing van het boeiboord en bij de buitenkozijnen komt een aluminium leklijst. De dakrand van de dakkapel wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur. Het dak word voorzien van een EPDM dakbedekking kleur zwart, aan de zijkant komt een kunststofspuwer deze watert af op het pannen-/rieten dak.

De dakkapellen worden opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatie. De binnenzijde van de dakkapel, bestaande uit de wanden en plafond, worden afgewerkt met gipsplaten wit gesausd, de vensterbank is van multiplex geschilderd.

De diepte van de vensterbanken bij de dakkapellen op de 1e verdieping bij woningtype B, C, D, E, F en G varieert van ca. 600mm tot 900mm, afhankelijk van de woningtype. Het daarin aanwezige kozijn bevat een draai-kiepraam met krukbediening. Wij willen u erop wijzen dat de handgreep voor bediening van dit kozijn daardoor moeilijker is te bereiken/bedienen.

13.11 Dakramen

In het hellende dak woningtype C, D en E (met uitzondering van Blok 05 en 12) worden in de gevels op de 1^e verdieping dakramen aangebracht, zoals op de tekeningen is aangegeven, kleur aan de buitenzijde volgens het leveringsprogramma van de fabrikant. Het dakraam is aan de binnenzijde standaard fabrieksmatig wit gelakt.

Ter bevestiging van de 2 naast elkaar geplaatste dakramen komt er tussen de dakramen een houten balk. Deze wordt omtimmerd met multiplex. De openingen aan de binnenzijde vanaf de muuropening tot aan het dakramen wordt rondom afgetimmerd met houten dagstukken, de vensterbank is van multiplex geschilderd.

De diepte van de vensterbanken varieert van ca. 600mm tot 800mm, afhankelijk van de woningtype. Wij willen u erop wijzen dat de handgreep voor bediening van het dakraam daardoor moeilijker is te bereiken/bedienen.

In het hellende dak woningtype A,B,C,H en J worden in de zijgevel of achtergevel op de 2^e verdieping dakramen aangebracht, zoals op de tekeningen is aangegeven. Kleur aan de buitenzijde volgens het leveringsprogramma van de fabrikant. Het dakraam is aan de binnenzijde standaard

fabrieksmatig wit gelakt.

De openingen aan de binnenzijde van het dakvlak worden rondom afgetimmerd met een houten beplating.

14. KOZIJNEN

14.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorberekt en afgelakt. De kozijnen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. De houten kozijnen worden uitgevoerd als traditionele tijdens de bouw geplaatste kozijnen. De buitenkozijnen kleuren volgens de Kleur- en materiaalstaat.

14.2 Vensterbanken

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

Bij woningtype B, C, D, E, F en G worden de diepe vensterbanken op de 1^e verdieping ter plaatse van dakramen en de dakkapellen uitgevoerd in 18mm multiplexplaat geschilderd.

14.3 Buitendorpels

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

14.4 Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden de draai-kiepramen ramen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorberekt en afgelakt.

De ramen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. Het kan voorkomen i.v.m. het architectonische beeld dat er vaste ramen worden toegepast, zie de geveltekeningen.

Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering. Voor evt. roedes in de ramen en in de zijgevelkozijnen erkens woningtype D en E zie hoofdstuk 16. Beglazing.

Kleuren volgens de Kleur- en materiaalstaat.

De kozijnen ter plaatse van de keuken, bij de tussenwoningen type A en B en de woningen type C, D en E, hebben draai-/kiepstand ramen. 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 door wijzigen van de standaard spoelbakpositie, het type keukenkraan en/of keukenkraanpositie het raam mogelijk niet geheel kan worden geopend.

14.5 Buitendeuren

De voordeur van de woningtype A t/m G wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke plaatdeur met glasopeningen en brievenklep, in het deurmodel zoals op de geveltekening is aangegeven.

De voordeur en de dubbele deur naar de berging aan de voorzijde van de woningtype H wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke plaatdeur met verticale groeven zonder glasopening. De voordeur voorzien van een brievenklep, deurmodel zoals op de geveltekening is aangegeven.

De dubbele deuren in de achtergevel/tuinkamer van de woningtype A t/m G worden uitgevoerd in hardhout met glasopeningen zie de geveltekeningen. Voor roedes in de deuren zie hoofdstuk Beglazing,

De buitendeuren in de achter- en zijgevels woningtype H en J worden uitgevoerd in hardhout met glasopeningen, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Tijdens de fabricage worden de deuren vanuit de timmerfabriek compleet en fabrieksmatig voorbereid en afgelakt. De deuren hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur, zie de kleur- en materiaalstaat.

14.6 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en 1^e en 2^e verdieping en worden per verschillende afbouwpakket uitgevoerd als:

Excellent	Prominent	Unicum
<i>Stalen nastelkozijnen</i>	<i>Houten montagekozijnen</i>	<i>Houten montagekozijnen</i>
<i>Met bovenlicht</i>	<i>Zonder bovenlicht</i>	<i>Zonder bovenlicht</i>
<i>Opdekdeuren</i>	<i>Stompe deuren</i>	<i>Stompe deuren</i>

Binnen het afbouwpakket Excellent worden de stalen nastelkozijnen met bovenlichten uitgevoerd. Deze worden voorzien van floatglas (doorzichtig). Bij de meterkast, trapkast en kast verdeler vloerverwarming worden deze uitgevoerd in een dicht houten paneel. Op de 2^e verdieping (zolder) onder schuine kappen worden de kozijnen altijd uitgevoerd zonder bovenlicht.

Bij binnenkozijnen zonder bovenlichten kunnen in de binnenwand aan de bovenzijde van het kozijn scheurtjes optreden. Zie meer hierover in de hoofdstuk Algemene Informatie, paragraaf 3.27 Ingebruikname woning.

Bij de woningtype H wordt het binnenkozijn van de woonkamer naar de berging uitgevoerd als een buitenkozijn van duurzaam hardhout, de stompe deur wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke plaatdeur, kleur als de binnenkozijnen.

14.7 Binnendorpels

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

14.8 Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als vlakke deuren, deze zijn fabrieksmatig gelakte stompe-/opdekdeuren in een lichte kleur en worden als volgt uitgevoerd:

- Stalen nastelkozijnen met of zonder bovenlicht geschikt voor opdekdeuren hoogte 2315 mm in afwerkingspakket Excellent
- Houten montagekozijnen zonder bovenlicht geschikt voor stompe deuren hoogte 2315 mm hoog in afwerkingspakket Prominent en Unicum (breedte maat deuren verblijfsruimten zijn 930 mm).

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

14.9 Hang- en sluitwerk

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

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

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

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

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

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot (met 1 sleutel) en knop.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De woningen worden voorzien van huisnummerplaatjes nabij de voordeur.

15. TRAPPEN

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout, compleet met ronde leuning en hekwerken. Wanneer de leuning gemonteerd wordt op het traphekje zal deze uitgevoerd worden in een multiplexpaneel.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden). De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap.

De trappen in woningtype A t/m E worden zoals op tekening is aangegeven uitgevoerd met zgn. lepe hoeken met omtimmerde leidingkokers ten behoeve van leidingwerk.

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

De trappen in woningtype F t/m J worden zoals op tekening is aangegeven uitgevoerd.

Er wordt een mogelijkheid aangeboden via Trapselect (trappenleverancier) de samenstelling van de trap op een aantal onderdelen aan te passen. Meer informatie hierover treft u in de kopers procedure.

16. BEGLAZING

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR+++ triple glas met gasvulling), welke een goede warmte-isolatie en geluidswering oplevert. Diverse ramen en deuren worden voorzien van roedes, zoals op geveltekeningen is aangegeven. De roedes bestaan uit enkele horizontale en/of verticale roedes (Wiener-Sprossen) tussen het glas en houten plakroeden aan de buitenzijde van het glas.

De dakramen worden voorzien van isolatieglas (HR+++ triple glas met gasvulling) welke een goede warmte-isolatie en geluidswering oplevert.

In de buitenkozijnen of puin is geen letselwerende beglazing opgenomen. Voor beglazing in de kozijnen en/of puin waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven maaiveldniveau is geen letselwerend glas opgenomen.

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

Bij de buitenkozijnen die op de 1^e verdieping tot net boven of op de vloer eindigen worden zgn. glazen Franse balkons geplaatst; bij woningtype H en J worden deze uitgevoerd in gelaagde beglazing en worden deze in aluminium bevestigingsprofiel in kleur van het kozijn gecoat en op het kozijn gemonteerd, volgens de verkooptekeningen.

De bovenlichten in de stalen binnenkozijnen worden voorzien van enkel floatglas. 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. HEKWERKEN

Bij de buitenkozijnen die op de 1^e verdieping tot net boven of op de vloer eindigen worden zgn. Frans balkonhekwerken aan de buitenzijde geplaatst, bij de tussenwoningen type A en B, woningtype C op de dwarskapwoningen, woningtype D,E, F en G. De hekwerken zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt volgens de geveltekeningen uitgevoerd. De montage volgens opgave leverancier. De kleur volgens de Kleur- en Materiaalstaat.

18. VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

18.1 Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer. Achter de knieschotten worden geen zandcement dekvloeren aangebracht. E.e.a. zoals aangegeven in de Afwerkstaat Interieur (zie hoofdstuk 25). Met uitzondering van vloertegelwerk in de sanitaire ruimten worden er geen vloerafwerkingen aangebracht.

De vloer van de veranda bij woningtype H wordt afgewerkt met hardhouten vlonderdelen en aan de voorzijde afgewerkt met een hardhoutenrand met ontwateringsopeningen.

De prefab betonnen vloeren van de buitenbergingen worden niet afgewerkt.

18.2 Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat Interieur. Bij de binnenwanden kunnen scheurtjes optreden. Zie meer daarover in de hoofdstuk Algemene Informatie paragraaf 3.27 Ingebruikname woning.

18.3 Plafondafwerking

De plafondafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat Interieur (zie hoofdstuk 25).

18.4 Vloer- en wandtegels

Vloertegels:

De vloer van de toiletruimten en badkamer worden betegeld met donkergrijze vloertegels, merk Rako in verschillende afmetingen:

- Rako serie Extra, kleur donkergrijs
- Afmeting 300x300 mm in afwerking Excellent
- Afmeting 450x450 mm in afwerking Prominent
- Afmeting 600x600 mm in afwerking Unicum
- Voegkleur grijs

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een profiel geplaatst en het vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de vloertegel afmeting 300 x 300 mm, het vloertegelwerk wordt afwaterend naar de draingoot aangebracht.

Wandtegels:

De wanden van de toiletruimten en de badkamer betegeld met glanzend witte wandtegels, merk Rako in verschillende afmetingen:

- Afmeting 250x330 mm staand verwerkt in afwerking Excellent
- Afmeting 200x400 mm liggend verwerkt in afwerking Prominent
- Afmeting 300x600 mm liggend verwerkt in afwerking Unicum
- Voegkleur wit.

De wandtegels in het toilet worden uitgevoerd tot een hoogte van ca. 1.500 mm, de wandafwerking boven wandtegels in spuitwerk. De wandtegels in de badkamer worden uitgevoerd tot aan het plafond.

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

Ter plaatse van een wandcloset wordt de ombouw van reservoir inclusief de bovenzijde voorzien van tegelwerk (wandtegels).

18.5 Natuur- en kunststeen

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet in een lichte kleur aangebracht.

19. AFBOUWTIMMERWERK

19.1 Meterkast

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

19.2 Aftimmeringen

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde van de woning daar waar nodig afgetimmerd.

Ter plaatse van de lepe hoeken van de trappen wordt een leidingschacht aftimmering aangebracht.

De vloerranden van de trapgaten worden afgetimmerd. Daar waar een binnenwand niet aansluit op een andere wand, kozijn etc. wordt de wand beëindigd middels een houten afwerklát.

Bij woningtype C en D worden de dakramen op de 1^e verdieping rondom afgetimmerd met een plaatmateriaal en vensterbank wordt uitgevoerd in multiplex geschilderd.

Bij woningtype B,C,D, E, F en G worden wanden en plafond van dakkapellen afgewerkt met gipsplaten en voorzien van sauskwerk, vensterbank van multiplex geschilderd.

Het evt. overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

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

19.3 Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

20. SCHILDERWERK

Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens de Kleur- en materiaalstaat exterieur en de afwerkstaat Interieur.

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgelakt, om een optimale behandeling te garanderen. Dat houdt ook in dat de kozijnen aan buiten- en binnenzijde dezelfde kleurstelling hebben. De houtenkozijnen 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 schilderssysteem en één keer afgelakt:

- De aftimmerlatten van de buitenkozijnen;
- Multiplex vensterbanken;
- Aftimmering rondom de dakramen op de eerste verdieping woningtype C en D;
- Trapbomen;
- Lepe hoeken;
- Hekwerken;
- Leuningen (blank gelakt);
- Trapgat sparingen

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 fabrieksmatige aangebrachte grondverf).

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

Bij de woningtypen C - C1, C2 - C3, E - Es en G worden de gevels geheel of gedeeltelijk geschilderd met muurverf, voor kleuren zie de kleur-materiaalstaat.

Bij woningtypen A en H worden de gevels voorzien van een houten gevelbekleding, een en ander conform de Kleur- en materiaalstaat Exterieur. De geschilderde gevels en de gevels met houten gevelbekleding vragen periodiek onderhoud. Een en ander zoals omschreven in de onderhoudsbescheiden die bij oplevering worden overhandigd en/of digitaal ter beschikking worden gesteld

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

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

21. KEUKEN

De woningen zijn **niet** voorzien van een keukenindeling, er is wel een indeling gestippeld in de begane-grond tekening. Alleen de aansluitpunten worden volgens de verkooptekeningen aangebracht.

De aannemer heeft vrijblijvend een keukenshowroom geselecteerd "Intermat te Mijdrecht". Meer informatie hierover treft u in de kopers procedure.

22. SANITAIR

De woningen worden voorzien van standaard sanitair, hieronder worden de sanitair pakketten omschreven zoals deze in de verschillende afwerkingsniveaus worden toegepast.

De afvoer van de douchehoek wordt standaard uitgevoerd met een zogenaamd WTW douchegoot. Deze goot heeft een geïntegreerde warmtewisselaar waardoor restwarmte uit het water dat door de afvoer stroomt wordt benut. Met die restwarmte wordt het water dat naar de douchemengkraan loopt voorverwarmd, waardoor er minder energie voor het opwekken van het heet water gebruikt hoeft te worden.

Toiletcombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Wandcloset	V&B Architectura Combi-Pack Direct-Flush	V&B Avento Combi Pack Direct-Flush	V&B Subway 2.0 met Direct-Flush
Zitting	Zitting met QR en softClosing V&B Architectura	Zitting met QR en SoftClosing V&B Avento	Zitting met QR en SoftClosing V&B Subway 2.0
Bedieningsplaat	Geberit Sigma 20 wit-chroom-wit	Geberit Sigma 30 wit-chroom-wit	Geberit Sigma 50 wit
Reservoir	Geberit Duofix UP320	Geberit Duofix UP320	Geberit Duofix UP320
Fonteincombinatie alleen in het toilet op de begane grond.			
Fonteincombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Fontein	V&B O.Novo rechthoek	V&B O.Novo rechthoek	V&B Subway 3.0 rechthoek
Fonteinkraan	H. Grohe Logis Chroom	H. Grohe Logis Chroom	H. Grohe Rebris S chroom
Afvoer	Viega universele plugbekersifon met muurbuis en roset chroom	Viega universele plugbekersifon met muurbuis en roset chroom	H.Grohe Flowstar S Premium design sifon. H.Grohe afvoerplug chroom
Douchecombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Inloofdouche afvoer	Technea WTW Joulia 5P	Technea WTW Joulia 5P	Technea WTW Joulia 5P
Douchekraan	H. Grohe Ecostat 1001CL thermostaatkraan opbouw chroom	H. Grohe Ecostat 1001CL thermostaatkraan opbouw chroom	H. Grohe Ecostat Comfort thermostaatkraan opbouw chroom
Doucheset	H. Grohe Pulsify Select S Doucheset Relaxation Eco Smart met glijstang chroom	H. Grohe Pulsify Select S Doucheset Relaxation Eco Smart glijstang chroom	H. Grohe Pulsify Select S 3jet Doucheset Relaxation EcoSmart glijstang chroom
Douchewand	Glas 90x200 cm met wandprofiel en stabilisatiestang	Glas 90x200 cm met wandprofiel en stabilisatiestang	Glas 90x200 cm met wandprofiel en stabilisatiestang
Wastafelcombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Wastafel	V&B Architectura	V&B Avento	V&B Subway 3.0 2 stuks
Sifon	Viega bekensifon met muurbuis en rozet. Pop up wastafelplug chroom.	Bron bekensifon met muurbuis en rozet. Pop up wastafelplug chroom.	H.Grohe Flowstar S Premium design sifon. Pop up wastafelplug chroom. 2 stuks
Wastafelkraan	H.Grohe Logis Fine 100 Coolstart	H.Grohe Logis Fine 100 Coolstart met vaste chroom	H.Grohe Rebris S 110 Coolstart met vaste chroom 2 stuks
Badkamerspiegel	Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 600x500 mm Spiegelbevestigingsset – Bron E-line	Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 600x500 mm Spiegelbevestigingsset – Bron E-line	Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 600x500 mm 2 stuks Spiegelbevestigingsset – Bron E-line
Bad combinatie	Er wordt standaard geen ligbad geplaatst, optioneel is bij een casco badkamer de plaatsing van de aansluitpunten wel mogelijk, zie de Koperskeuzelijsten. Bij het wijzigen van de badkamer in de showroom kunt u eventueel wel voor een bad kiezen. De uitwerking hiervan is ter verantwoordelijkheid van de showroom.		
Badkamerradiator	Elektrische designradiator inclusief wandaansluiting en instelbare thermostaatbediening aan de onderzijde.		

Aan de kopers wordt de mogelijkheid geboden sanitair naar eigen keuze te laten aanbrengen. Daartoe is door de aannemer een sanitair-leverancier geselecteerd. Zie hiervoor het betreffende hoofdstuk in de Koperskeuzelijsten.

Zie ook het document Bijlage TO_03_ Informatie Sanitair.

23. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De dakgoten worden uitgevoerd in zinkenbakgoten deze worden optimmerd zoals op de geveltekeningen is aangegeven.

Erkers met een zinken felsdak-systeem worden uitgevoerd met een omtimmerde zinkengoot met spuwer.

Bij de woningen met rietendaken worden de erkers uitgevoerd met koperen felsdak systeem met een omtimmerde koperen goot met spuwer.

Bij de aansluiting van 2 dakvlakken worden de zgn. kilgoten van kunststof toegepast.

Ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de zijwangen van de dakkapellen en/of risaliet, en de aansluiting verticale pannen op het schuine dakvlak wordt er een kunststof verholten goot toegepast.

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn rond en worden uitgevoerd in zink.

Bij rietendaken worden de kilgoten aangesloten op een koperen hemelwaterafvoer. En ter plaatse van de voordeur woningtype E en G wordt er een koperen goot in het riet gedekt die het water naar een zijkant afvoert.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC.

De hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de schoonwaterriolering. Bij de woningen die grenzen aan het openwater wordt de schoonwaterriolering hierop geloozd.

De woningen met rieten daken hebben brede overstekken, het hemelwater wordt op een natuurlijk manier afgewaterd zie de geveltekeningen. Wij adviseren u bij de tuinaanleg rekening te houden met de afwatering van het rieten dak, onder meer door bij de gevel waar het rieten dak afwatert een grindkoffer van voldoende breedte langs de gevel van de woning aan te leggen zodat het water in de bodem opgenomen kan worden.

24. INSTALLATIES

24.1 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.

24.2 Technische ruimte

De technische ruimten zijn de ruimten waar de verwarmings- en ventilatieapparatuur wordt opgesteld. Dit houdt in dat de aan- en afvoerleidingen en diverse appendages (kleine toestellen ter completering van de installatie) en PV omvormer worden geïnstalleerd. In de ruimte is ook de opstelplaats van de wasmachine en droogmachine aangegeven. 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.

24.3 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 is 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.

24.4 Gasinstallaties

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

24.5 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 (vloerverwarming in combinatie met de elektrische radiator)
- zolder 2e verdieping: 18°C
- onbenoemde ruimte: 15°C

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

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd.

Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is een warmteverlies berekening uitgevoerd volgens de ISSO-publicatie 51.

Warmtepomp

Elke woning wordt uitgerust met een individuele elektrische warmtepompinstallatie om de woning te verwarmen middels vloerverwarming en om warm tapwater te bereiden.

De bron 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. De bron 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 vloerverwarming wordt niet zo warm als radiatoren verwarming.

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

's Zomers wordt er water van ongeveer 18°C door het vloerverwarming-systeem gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op en geeft deze af in de bodem. Het effect is niet te vergelijken met een koelinstallatie, maar toch kan er een temperatuurverlaging van ongeveer 3°C bereikt worden, wat op warme zomerdagen als aangenaam ervaren wordt. De badkamer (waar de luchtvochtigheid vaak veel hoger is) wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer.

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

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

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

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

Keuze vloerafwerking / vloerbedekking

De vloerverwarming functioneert door middel van slangen die in de dekvloer 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.

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

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

Warmwatervoorziening

De warmtepompunit bevat een geïntegreerd voorraadvat (boiler) van 178 liter warm tapwater t.b.v. badkamer en keuken. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C. De warmtepomp zal het water standaard niet warmer maken vanwege het gunstige effect op het energieverbruik.

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

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

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

Badkamer

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

In de badkamer is geen temperatuurregeling van de vloerverwarming (bijverwarming) mogelijk en loopt mee met een slaapkamer. Naast de vloerverwarming wordt in de badkamer een elektrische handdoekradiator (hoofdverwarming) geplaatst met een eigen thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur in de badkamer geregeld kan worden.

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

Toiletten

In de toiletten worden een paar lussen vloerverwarmingsslangen van uit de hal of de overloop aangebracht.

Temperatuurregeling

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

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

Op de Verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten thermostaten worden aangebracht. De temperatuur in de hal en overlopen zijn niet separaat aan te sturen.

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

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

Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

Vloerverwarming verdealers

De vloerverwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende verwarmingsgroepen. Op elke verdieping moet daarvoor een zgn. vloerverdeler aangebracht worden. De verwarmingsgroepen op de vloerverdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. De thermostaten (zie vorige alinea) sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Het openen en sluiten van de verwarmingsgroepen kan hoorbaar zijn. Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moeten de verdealers bereikbaar blijven.

De plaats van de vloerverdelers en afmeting is afhankelijk van de aantal verwarmingsgroepen deze zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. Na start bouw worden de definitieve aantal verwarmingsgroepen en afmetingen van de vloerverdeler door de installateur bepaald. De verdeler van de vloerverwarming op de beganegrond wordt geplaatst je de trapkast, 1^e verdieping geplaatst in de daarvoor bestemde kast op de overloop en op de 2^e verdieping in de technische ruimte.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen gebruiks- en vastrechtkosten betaalt. 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 elektrische energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal zijn.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u de temperatuurinstelling op uw thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Stel de thermostaat eenmalig in op een voor u gewenste 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 verbruikte deze meer elektriciteit.

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

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

24.6 Ventilatievoorzieningen

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem uitgerust met warmterugwinning, 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 en droogmachine.

Op de verkooptekeningen is aangegeven in welke ruimten er lucht zal worden ingeblazen of afgezogen. Het aantal en de posities van de ventielen in het plafond zijn niet op de tekeningen aangegeven, alleen een symbool of de ruimte voorzien wordt van toevoer of afvoer. Dit zal in later stadium door de installateur worden bepaald.

De lucht circuleert door de woning, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de vrije ruimte onder de binnendeuren. Met de keuze van de vloerafwerking moet erop gelet worden, dat er onder de binnendeuren een ruimte openblijft van ca. 20mm.

Op de zolderverdieping met een hellend dak is het niet mogelijk om via het plafond in te blazen en zal dit indien noodzakelijk via wandventilatieventielen gebeuren. Dit houdt in dat de ventilatiekanalen als opbouw uitgevoerd worden en dat deze zichtbaar zijn op de 2^e verdieping (zolder).

De woning is niet voorzien van een keukenindeling, u moet rekening houden dat boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht moet worden. De recirculatieafzuigkap mag niet aangesloten worden 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 tweede verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk echter in het zicht.

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

De ventilatielucht wordt aan- en afgevoerd via 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 hellende daken op verschillende dakvlakken worden gepositioneerd.

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

Wellicht ten overvloede: de kanalen worden op de 2e verdieping niet weggewerkt of afgetimmerd tenzij deze door een verblijfsruimte 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. De filters dient u wanneer nodig zelf te (laten) vervangen.

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

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

24.7 Dakdoorvoeren

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

- WTW-installatie lucht toe en afvoer;
- Ontluchting van de riolering.

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

Rioolontluchting

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

24.8 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 Verkooptekeningen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw fabricaat Jung AS 500 (kleur alpine wit). Indicatieve hoogte (circa) van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- Schakelaars 1,05 m;
- Wandcontactdozen 0,3 m;
- Wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- Wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- Buitenlichtpunten 2,2 m;
- Leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van telefoon, data en C.A.I. 0,3 m;
- Aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;
- Ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- 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.

Op de gevels van de woning wordt naast de voordeur en bij de achterdeur/tuindeur voorzien van een lichtpunt met armatuur.

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

Armaturen buitenlampen

Overzicht standaard armaturen, uitgevoerd in de kleur zwart:

Armatuur bij voordeur:	Nostalux Jersey M Zwart, staand (o.g.).
Armatuur bij achterdeur/tuindeur	Prolumia Pro-Fit, half afgeschermd zwart (o.g.).

Armatuur bij deur berging woningtype H: Prolumia Pro-Fit, half afgeschermd zwart (o.g.).
Armatuur bij deur houtenberging Prolumia Pro-Fit, half afgeschermd zwart (o.g.).

Nostalux Jersey M, muurlamp kleur zwart



De bergingen worden aangesloten op het elektriciteitsnet van de betreffende woning. De bergingen worden voorzien van een elektrische installatie zoals op de tekeningen aangegeven. In de bergingen wordt aan de binnenzijde een verlichtingspunt met schakelaar en een WCD geplaatst.

Aan de buitenzijde wordt een wandarmatuur gemonteerd die met een schemerschakeling direct is aangesloten en van voldoende sterkte conform de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. (er wordt geen certificaat Politie Keurmerk Veilig Wonen verstrekt).

De verlichting gaat branden als het donker wordt en draagt daarmee bij aan de veiligheid van de achtergebieden. De eigenaar dient de verlichting in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de verlichting functioneert.

24.9 Rookmeldinstallatie

De rookmelders worden gemonteerd op het plafond, op de 2^e verdieping met wandpendel, deze zijn aangesloten op het elektriciteitsnet:

- Hal;
- Doorloop tussen woonkamer en keuken (bij woningtype A,B,C,D en E)
- Overloop 1e verdieping;
- 2e verdieping/zolderruimte;

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

24.10 Zwakstroominstallatie

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

- beldrukker naast de voordeur;
- schel in de entreehal;
- bel transformator in de meterkast (onderdeel van de groepenkast).

24.11 PV-panelen (zonnepanelen)

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

PV komt van het Engelse woord photovoltaic, in het Nederlands: fofovoltaïsche panelen, ofwel zonnepanelen.

De PV-panelen worden bij de pan gedekte daken, en het daken met een felsdaksysteem op één of indien nodig op twee dakvlakken geplaatst, montage als 'opdak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'portrait opstelling' (korte kant boven) voor zover de beschikbare ruimte op het dakvlak dit toelaat, zie de tekeningen.

De PV-panelen worden bij de riet gedekte daken op één of indien nodig op twee dakvlakken geplaatst, montage als 'indak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'portrait opstelling' (korte kant boven) voor zover de beschikbare ruimte op het dakvlak dit toelaat, zie de tekeningen

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

Indien het aantal of de afmeting van PV-panelen wijzigt (ook ten gevolge van gekozen opties!) dan kan worden afgeweken van de op tekening indicatief vermelde posities daarvan. U kunt aan die tekening derhalve geen rechten ontlenen .

24.12 Telecommunicatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van diverse leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie- of data aansluitingen.

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

In de woonkamer en slaapkamer 1 worden 2 stuks loze leidingen, in de overige slaapkamers en zolder wordt 1 loze leiding aangebracht ten behoeve van telefoon-, televisie of internet aansluitingen aangebracht.

De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

De loze leidingen kunnen optioneel bedraad en afgemonteerd worden. Zie hiervoor de kopers keuzelijsten.

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

24.13 Algemeen

Positie van schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens de verkooptekening, aantal en posities van afzuig- en toevoerpunten ventilatiesysteem staan indicatief op tekening en worden door installateur bepaald. Deze punten kunnen niet naar wens verplaatst worden.

Eventuele wijzigingen die wel mogelijk zijn staan aangegeven in de Koperskeuzelijsten.

25. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR

25.1 Begane grond

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal	Zandcement dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming, niet regelbaar - Rookmelder - Belinstallatie - Kruipluik - Eventueel: Dichte trap naar 1^e verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Meterkast	Zandcement dekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	- Elektrameter - Watermeter - Groepenkast - 2 dubbele wandcontactdozen half opbouw - Aansluitpunten CAI
Toilet	Tegels volgens technische omschrijving	Tegels volgens technische omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Lichtpunt op bewegingsschakelaar - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Lus vloerverwarming, niet regelbaar - Wandclosetcombinatie - Fonteincombinatie - Sanitair volgens technische omschrijving en tekening
Trapkast	Zandcement dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Houten trap gegrond, betonplafond (indien van toepassing, voorzien van spuitwerk). (V-naden zichtbaar)	- Schakelaar en wandlichtpunt en wandcontactdoos volgens verkooptekening* - Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming. - Cv verdeler vloerverwarming
Keuken	Zandcement dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Standaard keukenaansluitpunten volgens verkooptekening*: ▪ Tapwater en afvoer ▪ Kooktoestel (1) ▪ Afzuigkap (4) ▪ Vaatwasser (2) ▪ Koelkast (5) ▪ Boiler (3) (loze leiding, niet bedraad) - Combimagnetron (14) - Afzuigpunten ventilatiesysteem - Vloerverwarming (op woonkamerthermostaat) - Hoofdbediening mechanische ventilatie
Keuken				
Woonkamer	Zandcement dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar) Erker : Gipsplaten met spuitwerk	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - CAI-data aansluitpunt volgens verkooptekening - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening. - Vloerverwarming - Hoofd thermostaat vloerverwarming - Inblaaspunten ventilatiesysteem - Eventueel: Dichte trap naar 1^e verdieping - Eventueel: Rookmelder bij aanwezigheid trap - Exterieur : - Wandlichtpunt met armatuur en wandcontactdoos op de achtergevel.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Woningtype H,J Berging	Zandcement dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Betonplafond niet afgewerkt. (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Geen vloerverwarming. - Kruipluik - Exterieur : - Wandlichtpunt met armatuur.
Woningtype H Veranda	Hardhouten vlonder	Houtengevel- bekleding als de gevel	Houtenbalklaag in het zicht	- Wandlichtpunt

25.2 1^e verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting
Overloop	Zandcement dekvloer	Behangklaar afgewerkt;	Spuitwerk (V-naden zichtbaar). Indien van toepassing: Doorlopende schuine kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt en sauswerk.	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Rookmelder - Traphekwerk - Trap naar 2^e verdieping
Kast verdeler vloerverwarming	Zandcement dekvloer	Niet afgewerkt	Betonplafond niet afgewerkt	- Cv verdeler vloerverwarming - Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming.
Slaapkamers	Zandcement dekvloer.	Behangklaar afgewerkt Indien van toepassing: Dakkapellen saus klaar afgewerkt. Dakramen rond afgewerkt met multiplex geschilderd	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar). Indien van toepassing: dakkapellen afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt en sauswerk.	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunt ventilatiesysteem
Badkamer	Vloertegels volgens	Wandtegels volgens technische	Betonplafonds voorzien van spuitwerk	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Elektrische handdoekradiator met thermostaat

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting
	technische omschrijving	omschrijving tot plafondhoogte Glazendouche scherm (± 2,2 m hoog)	(V-naden zichtbaar).	- Afzuigpunt ventilatiesysteem - Puls schakelaar ventilatiesysteem - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Wastafelcombinatie - Douchecombinatie - Sanitair volgens technische omschrijving en tekening.
Toilet	Tegels volgens technische-omschrijving	Tegels volgens technische. Omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk.	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Lichtpunt met bewegingsmelder volgens verkooptekening - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Lus vloerverwarming, niet regelbaar - Toiletcombinatie - Sanitair volgens technische omschrijving en tekening.

25.3 2^e verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting (zie verkooptekening)
Zolder	Zandcement dekvloer	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt; Knieschotten fabrieksmatig wit gegrond	Schuine kappen fabrieksmatig wit gegrond	- Schakelaars, wandcontactdozen en wandlichtpunten volgens verkooptekening - Rookmelder met pendel - Traphek - Vloerverwarming met thermosstaat. - Ventilatie volgens voorschriften - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht.
Technische ruimte	Zandcement dekvloer	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt; Knieschotten fabrieksmatig wit gegrond	Schuine kappen, fabrieksmatig wit gegrond.	- Schakelaars, wandcontactdozen en wand lichtpunt volgens verkooptekening* - 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger + tappunt koud water - Zonlichtenergie installatie + omvormer - WTW-unit met toevoer en afzuigpunt ventilatiesysteem. - Ventilatie volgens voorschrift - Aansluitingen warmtepomp - Cv verdeler vloerverwarming - Diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve technische installatie - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht
Technische ruimte	Achter de knieschotten ruwe betonvloer			

Aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateur nader bepaald.

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 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 ook afgewerkt moet worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal dit plaatselijke zichtbaar aanwezig kunnen zijn.

26. SLOTBEPALINGEN

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van verkooptekeningen, rapportages of andere documenten van architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt met de verkooptekeningen het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Bij verschillen tussen deze technische omschrijving en andere documenten, zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden.

26.1 Planwijzigingen

Er wordt echter een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. 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, Adriaan van Erk Bouw B.V. behoudt zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren en zal de koper daarover informeren. Ook hier geldt dat eventuele wijzingen geen kwaliteitsvermindering zullen inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen zullen hebben. Uiteraard zal Adriaan van Erk Bouw B.V. 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.

26.2 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 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. In ieder geval moeten bestratingen in de tuin met voldoende afschot van de woning of berging af gelegd worden. Ook is het beter de bestrating niet strak tegen de woning of berging aan te leggen, maar zo mogelijk een strook grond vrij te houden. Adriaan van Erk Bouw B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u uw tuin aanlegt c.q. uw tuin (in eigen beheer) laat aanleggen.

26.3 Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de indeling van de woning kan tot gevolg hebben dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bouwbesluit 2012 (de door de overheid vastgelegde voorschriften voor bouwwerken) biedt de mogelijkheid om in die gevallen de zgn. krijtstreep-methode toe te passen: een wettelijk instrument waarbij slechts een deel van de verblijfsruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende verblijfsruimten (kamers) relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

26.4 Openbaar gebied

Er is nog geen definitief plan voor de openbare inrichting van dit deelplan. Op de situatietekening is het concept plan verwerkt zoals dat er nu ligt voor o.a. de locatie van transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, speeltuintjes, stoepen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc.

Bij de opmaak van de artist impressies is ook gebruik gemaakt van dit concept plan. Dit plan is echter nog niet definitief en slechts een momentopname. Er kunnen zich nog allerlei wijzigingen voordoen met betrekking tot de locatie en aard van groenstroken, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, speeltuinen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc. en andere zaken.

Uitdrukkelijk wordt u erop gewezen dat de situatietekening en artist impressies geen juridische werking hebben voor wat betreft de openbare buitenruimte, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoordelijkheid van de GEM Bloemendalerpolder. Adriaan van Erk is hiervoor derhalve ook niet aansprakelijk.

Op het moment dat er vanuit de gemeente instemming is op de voorlopige inrichting is dit voor iedereen te raadplegen op de online METT-omgeving GEM Bloemendalerpolder.

Zolang de openbare ruimte nog in aanleg is, is de GEM Bloemendalerpolder aanspreekbaar op de uitvoering van het werk, meldingen en vragen.

Als de openbare ruimte klaar is en eenmaal is overgedragen door de GEM Bloemendalerpolder aan de gemeente, dan is de gemeente aanspreekbaar op het beheer en het onderhoud. Daarnaast is de gemeente ook het bevoegd gezag als het gaat om openbare orde en veiligheid.

27. BIJLAGEN

27.1 Bijlage TO_01_Kleur- en materiaalstaat exterieur 5B1.A.2

27.2 Bijlage TO_02_Flora en fauna 5B1.A.2

27.3 Bijlage TO_03_Sanitair 5B1.A.2