

Weespersluis

Vechtrijk fase 3A1 A B



Algemene Projectinformatie Technische omschrijving

Woningen & appartementengebouw



Adriaan van Erk

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Betrokken partijen:	3
2.	LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Projectomschrijving	4
2.2	Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen	4
3.	ALGEMENE PROJECTINFORMATIE	5
3.1	Voorschriften en bepalingen	5
3.2	Woningborg Garantie	5
3.3	Wat houdt de Woningborg Garantie in	5
3.4	Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?	6
3.5	Klantgericht Bouwen en Bouwnu.nl	6
3.6	Stipcertificaat	6
3.7	Koop- en Aannemingsovereenkomsten	6
3.8	Koopsom vrij op naam	7
3.9	Prijsstijgingen	7
3.10	Eigendomsoverdracht	8
3.11	Wat en wanneer te betalen	8
3.12	Hypotheek tijdens de bouw	8
3.13	Verzekeringen	8
3.14	Situatietekening	9
3.15	Wijzigingen	9
3.16	Energielabel en BENG	10
3.17	Koperskeuze	10
3.18	Oplevering	11
3.19	Energielevering	11
3.20	Gasloos	12
3.21	Inrichting woning	12
3.22	Oprichting VvE's	12
4.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	13
4.1	Indeling van de woning in verblijfsgebieden	13
4.2	Peil van de woning	13
4.3	Grondwerk	13
4.4	Rioleringswerken	14
4.5	Bestratingen	14
4.6	Terreininventaris	15
4.7	Funderingen	16
4.8	Gevels en wanden	16
4.9	Vloeren	17
4.10	Daken	18
4.11	Kozijnen en deuren	19
4.12	Trappen	20
4.13	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	20
4.14	Beglazing	21
4.15	Vloer- wand- en plafondafwerking	21

4.16	Afbouwtimmerwerk	22
4.17	Schilderwerk	22
4.18	Sanitair	23
4.19	Keuken	23
4.20	Installaties	23
4.21	Waterinstallaties	23
4.22	Gasinstallaties	24
4.23	Verwarmingsinstallaties	24
4.24	Ventilatiesysteem	26
4.25	Elektrische installatie	27
5.	SANITAIR	29
6.	AFWERKSTATEN INTERIEUR	31
6.2	Begane grond woningen	31
6.3	1 ^e verdieping woningen	33
6.4	2 ^e verdieping woningen	35
6.5	Appartementen	37
7.	SLOTBEPALINGEN	39
7.1	Planwijzigingen	39
7.2	Wateroverlast	39
7.3	Krijtstreep-methode	39
7.4	Openbaar gebied	40
7.5	INFO_01_Kleur- en materiaalstaat exterieur	41
7.6	INFO_02_Afwerking algemene ruimte appartementengebouw	41
7.7	INFO_03_Overzicht voordeur armaturen	41
7.8	INFO_05_Informatie Sanitair	41
7.9	INFO_06_Informatie keukens	41
7.10	INFO_07_Informatie binnendeuren	41

1. INLEIDING

Voor u ligt het document “Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving” dat behoort bij uw nieuwe woning.

De Algemene Projectinformatie legt procedures en de voorwaarden uit die gelden bij de aankoop van uw woning en geeft tips waar u om moet denken.

In de Technische Omschrijving vindt u de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc., die in het project worden toegepast.

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 Projectinformatie als de Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving zal samen met de verkooptekeningen deel uitmaken van de aannemingsovereenkomst.

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

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Adriaan van Erk Bouw behoudt zich het recht voor om deze wijzigingen door te voeren en zal u hiervan door middel van een erratum op de hoogte te stellen. Meer hierover is te lezen in artikel 3.15.

1.1 Betrokken partijen:

Ontwikkeling en Verkoop
Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.
Kadijk 4-A
2861 CM Bergambacht



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



Architect
Mulleners & Mulleners
Kenaupark 25
2011 MR Haarlem



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 3A1 A-B Vechtrijk bestaat uit totaal 69 grondgebonden woningen en 11 appartementen. Afwisselend zijn dat rijwoningen, 2-onder-1-kappers (tweekappers), en appartementen. Deze vormen samen 20 bouwblokken waarvan 1 appartementenblok die allemaal genummerd zijn. Zie de situatietekening

Voor het parkeren zijn er achter de woningen 2 mandelige parkeerterreinen, per woning/appartement worden 1 of 2 parkeerplaatsen toegewezen, een aantal woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein, zie de situatietekening. Voor het beheren en onderhoud van de 2 mandelige parkeerterreinen zal een VvE worden opgericht.

2.2 Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen

De woningen in het project worden afgewerkt in 3 zogenaamde afwerkingsniveaus, te weten: Luxe, Excellent of Prominent. Wat de verschillende afwerkingsniveaus inhouden wordt in de Technische Omschrijving aangegeven. Onderstaand overzicht geeft per blok het afwerkingsniveau aan.

Blok	Afwerkingsniveau
08 (Appartementen)	Luxe
02 04 06 07 09 10 12 13 15 17 19	Excellent
01 03 05 11 14 16 18 20	Prominent



Figuur 1. Vogelvluchtperspectief fase 3A1 A B

3. ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

3.1 Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de bouwvoorschriften van toepassing zoals beschreven in het Bouwbesluit, die van kracht zijn op het moment dat de aanvraag van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag is ontvangen (medio juni 2022).

Ook is op dit project de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing, die is ingegaan op 1 juli 2021.

Mocht er discrepantie bestaan tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de regelingen van Woningborg, dan prevaleren de laatsten.

3.2 Woningborg Garantie

De woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft het uitvoerende bouwbedrijf zich aangesloten bij Woningborg.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg is aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en 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. Uitzonderingen hierop zijn bergingen.

3.3 Wat houdt de Woningborg Garantie in

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

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

Met Woningborg heeft u altijd een contract met zekerheid;

3.4 Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen van de woning die niet door of via Adriaan van Erk Bouw 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.

En tenslotte worden de garantietermijnen en uitsluitingen duidelijk omschreven in Bijlage A van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

3.5 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.

3.6 Stipcertificaat

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



3.7 Koop- en Aannemingsovereenkomsten

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

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

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

3.8 Koopsom vrij op naam

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

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering;
- 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;
- de CAR-verzekering;
- het geldend btw-tarief.

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

Deze kosten zijn:

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

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

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

–

3.9 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.

3.10 Eigendomsoverdracht

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

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

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

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

3.11 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 ondernemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

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

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

3.12 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient 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.

3.13 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.

3.14 Situatietekening

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

De situatietekeningen in de verkoopstukken zijn gemaakt op een moment, dat dit proces nog niet is afgerond en geven dus een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, de speelplaats, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

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

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de GEM. De aannemer is hiervoor derhalve 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 leveringsakte van de grond een instandhoudings-verplichting opgenomen. De erfscheidingen zijn ook aangegeven op de juridische tekeningen.

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

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

Het mandelig terrein achter de woningen wordt ingericht volgens de situatietekening.

De parkeerplaatsen zijn toegewezen aan de bouwnummers, de overige parkeerplaatsen zijn voor algemeen gebruik.

Voor het beheren van het mandelig terrein wordt een VvE (Vereniging van Eigenaars) opgericht.

3.15 Wijzigingen

De 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.

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

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

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

Voorliggende Technische Omschrijving is een contractstuk behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Door aanpassingen ten gevolge van wetgeving, constructieve en/of

installatietechnische eisen en eisen t.a.v. de energieprestatie kunnen de te bouwen woningen afwijken van deze Technische Omschrijving. Adriaan van Erk Bouw B.V. streeft ernaar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken.

3.16 Energielabel en BENG

Nieuwbouwwoningen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten “gebouw-gebonden” energiegebruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warm water. Daarvan wordt afgetrokken de hoeveelheid door de 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, zuinig) tot en met G (rood, 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 minimaal 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 indicatoren en kunnen leiden tot een lagere energieprestatie van de woning.

Indien ten gevolge van gekozen opties aanvullende maatregelen als bijvoorbeeld extra zonnepanelen noodzakelijk blijken, 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, kan het energielabel worden ingetrokken.

3.17 Koperskeuze

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

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

Daarnaast is het ook mogelijk wijzigingen bij ons kenbaar te maken die niet op de Koperskeuzelijsten staan. Wij laten u dan weten of wij deze kunnen uitvoeren en voor welke prijs.

Wij vragen u 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 individuele oplossingen.

De woningen voldoen in basis aan de BENG-eisen (energieprestatie eisen). Wanneer er opties gekozen worden, zal er een nieuwe BENG berekening van uw woning gemaakt moeten worden om te bepalen of de woning nog voldoet aan de BENG-eisen. Wanneer blijkt dat de woning niet voldoet, dienen er extra voorzieningen opgenomen te worden. Deze extra voorzieningen worden aan de koper doorberekend.

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

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

3.18 Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd.

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

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

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

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

Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

3.19 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 geldt echter tot de dag van oplevering van uw woning.

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

Heeft u in uw “oude” woning een contract met een energieleverancier afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd meeverhuisd worden naar uw nieuwe adres.

Wij vragen 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.

3.20 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 stroom nodig is voor koken, verwarming en warm water.

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 wat hoger zal uitvallen.

3.21 Inrichting 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.

Ook kunnen er in uw woning - zeker in het eerst 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 niet te voorkomen; het is 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.

Krimp-scheuren zijn geen scheuren van constructieve aard.

Het is belangrijk de woning “rustig” te laten drogen.

3.22 Oprichting VvE's

Voor het appartementengebouw wordt een VvE (Vereniging van Eigenaars) opgericht. Ook voor de twee mandelige parkeerterreinen worden VvE's opgericht. Meer informatie hierover treft u in de juridische verkoopstukken.

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving voor de woningen en appartementen vormt één geheel met de verkooptekeningen. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het toegepaste sanitair per afwerkingsniveau. In hoofdstuk 6 is een overzicht opgenomen waarin per ruimte de afwerking van vloeren, wanden en plafonds is omschreven en in de bijlage Kleuren materiaalstaat exterieur, worden per blok de kleuren en materialen van de gevels aangegeven.

4.1 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

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

In het Bouwbesluit worden benamingen van ruimten in de woning en appartementen anders aangegeven dan in de spreektaal bekend is. De begrippen hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden daarin niet gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verkeersruimten, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en andere ruimten.

Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Bouwbesluit	Spreektaal
Verblijfsruimte:	Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s);
Verkeersruimte:	Hal, Overloop;
Bergruimte:	Berging/ Trapkast;
Meterruimte:	Meterkast;
Badruimte:	Badkamer;
Toiletruimte:	Toilet;
Onbenoemde ruimte:	Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte, bijvoorbeeld een zolder.

4.2 Peil van de woning

Het peil van de woning en appartementen 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.

De juiste maat ten opzichte van N.A.P. zal worden bepaald in overleg met de GEM en de verantwoordelijke dienst van de gemeente.

4.3 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. De kruipruimten onder de begane grondvloeren worden voorzien van een bodemafsluiting.

De tuinen worden opgehoogd en/of geëgaliseerd. Onder de omschreven bestrating wordt een zandbed aangebracht.

4.3.1 Mantelbuis t.b.v. opladen elektrische auto.

Ten behoeve van het opladen van een elektrische auto, wordt vanaf fundering van de woning, naar de erfscheiding met het mandelige terrein, een mantelbuis (zonder elektrakabel of verdere installatie) met een diameter van ca. 5 cm aangebracht.

Nabij de erfafscheiding steekt de mantelbuis ca 10 cm boven het maaiveld uit.

Bij woningen met een parkeervak op het eigen perceel, komt de mantelbuis nabij het parkeervak ca.10 cm boven de het maaiveld uit.

Bij woningen die niet direct grenzen aan het mandelige terrein en geen parkeerplaats op het eigen perceel hebben, wordt de mantelbuis via een derde (aangrenzend) perceel, naar het mandelige terrein gebracht.

De mantelbuis wordt onder het straatwerk (nabij de erfafscheiding) van het mandelige terrein afgedopt. Het schematische verloop van de mantelbuis is weergegeven op de situatietekening.

Meer informatie hierover treft u in de juridische- (verkoop)stukken.

Na oplevering kunt u in eigen beheer en indien nodig in overleg met de VvE, een kabel aanleggen naar uw parkeervak en de installatie voor het opladen realiseren.

4.4 Rioleringswerken

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

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

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstopningsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke 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 die naar de douchemengkraan loopt voorverwarmd, waardoor er minder energie voor het opwekken van het heet water gebruikt hoeft te worden.

4.5 Bestratingen

Het straatwerk aan voorzijde van de woning en de appartementen op de begane grond, wordt uitgevoerd volgens situatietekening en maken deel uit van het ontwerp van de architect.

Bij de woningen wordt een tegelplateau van ca 1 m² wordt gemaakt bij de achter-/ tuindeuren en de deuren van de berging. Het tegelplateau wordt uitgevoerd in grijze betontegels (500x500mm); Zie situatietekening.

Als er een parkeerplaats op het eigen perceel is aangegeven, wordt deze bestraat met straat bakstenen, type en kleur volgens de situatietekening.

Inrichting van het achterterrein en de tuinen bij de appartementen volgens de situatietekening in klinkers kleur antraciet.

De achterpaden tussen de percelen worden uitgevoerd in grijze betontegels (300x300mm); Bestrating van het parkeerhof bestaat uit grijze klinkers. De parkeervakken worden uitgevoerd in zwarte klinkers.

De overige bestratingen inclusief parkeerplaatsen, gelegen buiten de erfgrenzen en het mandelig terrein, worden aangelegd door derden en onderhouden door de gemeente.

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 het mandelig terrein) valt onder verantwoordelijkheid van de GEM Bloemendalerpolder. Alles wat daarover op de tekeningen en artist's impressions is aangegeven is indicatief. Daar kunnen geen rechten aan ontleend worden.

4.6 Terreininventaris

4.6.1 Erfafscheidingen

Daar waar geen erfafscheiding is aangegeven, worden de erfgrenzen tussen de woningen ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

Waar de tuinen grenzen aan het openbare gebied worden erfafscheidingen geplaatst op aangeven van de architect. De verschillende typen worden aangegeven op de situatietekening en geveltekeningen.

Waar de achtertuinen grenzen aan het mandelig terrein of een achterpad worden hekwerken aangebracht van draadstaalmatten (kleur: zwart) met begroeiing, voorzien van een afsluitbare stalen poortdeur. (Zie *situatietekening*).

De toegangspoort en deur naar het achterterrein van de appartementen zijn te openen door middel van een tag.

Of de beplanting voor oplevering gepoot wordt, hangt af van het plantseizoen. Mogelijk kan de beplanting pas op een later tijdstip aangebracht worden.

De hoogten van de verschillende hagen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de op tekening genoemde hoogten.

4.6.2 Bergingen

Bijna alle woningen worden voorzien van losstaande of gekoppelde geprefabriceerde houten bergingen. Uitgevoerd zoals op de situatietekening en tekeningen van de bergingen is aangegeven. De bergingen hebben een oppervlak van ca. 7m². Woningtype A heeft een berging met een oppervlakte van ca. 5 m²

Alle appartementen worden voorzien van gekoppelde geprefabriceerde houten bergingen en containerruimte zoals op de begane grondtekening is aangegeven. De bergingen hebben een oppervlakte van ca. 5 m².

De vloer van de berging van de woning bestaat uit een onderheide prefab betonnen vloerplaat (zonder isolatie) met vorstrand. De fundering en vloer van de bergingen en containerruimte van de appartementen bestaat uit in het werk gestorte beton.

Het houten dak (niet geïsoleerd) wordt voorzien van EPDM-dakbedekking. De dakrand van de berging wordt voorzien van een boeideel met aluminium ronde daktrim (kraalprofiel).

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 beplating. De ventilatie van de bergingen verloopt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

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

4.6.3 Berging BNR. 278

De berging van bouwnummer 278 bestaat uit een onderheide betonnen met vorstrand. De muren worden opgetrokken uit metselwerk. De verdiepingsvloer bestaat uit een houten balklaag met een houtenplaatvloer. De berging wordt verder voorzien van een afgelakte deur met een glasopening en een sectionaal-garagedeur. Het dak wordt uitgevoerd in een houtconstructie met pannen gelijk als de woning.

4.6.4 Berging BNR. 244

De inpassende berging van BNR 244 wordt uitgevoerd gelijk als de woning en afgewerkt volgens de afwerkstaat interieur hoofdstuk 6. De berging is voorzien van een afgelakte deur met een glasopening.

Zie Kleur- en materiaalstaat exterieur voor de verdere toegepaste materialen.

4.7 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het grondonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast bestaande uit prefab betonpalen en funderingsbalken. De funderingsbalken van de woningen worden in gewapend beton uitgevoerd. De vloeren van de bergingen, zoals boven omschreven.

4.8 Gevels en wanden

4.8.1 Buitengevels

Er zijn verschillende afwerkingen van de buitenzijden van de gevels, de zogenaamde buitenspouwbladen

- Metselwerk met gevelstenen en voegwerk in diverse kleuren.
- Metselwerk met gevelstenen en voegwerk, dat geverfd wordt.
- Houten betimmeringen
- Gevelstucwerk op het metselwerk, dat geverfd wordt.
- Daar waar aangegeven op de geveltekeningen worden rollagen, accentlagen en accentstenen in het metselwerk aangebracht.
- Op metselwerk verlijmd natuursteen

In de Kleur- en materiaalstaat exterieur, gevoegd in de bijlagen, worden materialen en kleuren van de gevels per bouwnummer aangegeven.

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. Dan zal het buitenschilderwerk op een later tijdstip, zodra de weersomstandigheden het toelaten, uitgevoerd worden. Eén en ander zoals aangegeven in de regelingen van Woningborg.

In de gevels worden onder de buitenkozijnen met gemetselde borstweringen raamdorpels toegepast in prefabbeton, keramiek of aluminium. Boven de kozijnen in gemetselde gevels worden stalen of betonnen lateien toegepast.

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 exterieur.

Daar waar noodzakelijk worden boven de gevelkozijnen kunststoffolies of slabben aangebracht. Bij aansluitingen in het metselwerk worden waar noodzakelijk loodslabben of gelijkwaardige materialen aangebracht. Eén en ander volgens de voorschriften om waterdichte aansluitingen te realiseren. In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal stootvoegen (verticaal voegje tussen twee gevelstenen) opengelaten ten behoeve van de afvoer van vocht uit de spouw.

4.8.2 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 en worden nader omschreven in bijlage INFO_04_ Informatieblad Faunavoorzieningen

4.8.3 Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevels, de zogenaamde binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in lijmblokken van kalkzandsteen met uitzondering van enkele zolderverdiepingen, waar prefab houten elementen worden toegepast, zoals wordt opgegeven door de constructeur.

4.8.4 Isolatie

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

4.8.5 Dilataties

Volgens opgave van de leverancier van de gevelstenen en geaccordeerd door de constructeur worden er in het buitengevelmetselwerk zogenaamde knipvoegen aangebracht. Zoals voorgeschreven worden de voegen niet opgevuld, maar opengelaten.

4.8.6 Woningscheidende wanden

De wanden tussen de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren (dat zijn twee wanden met een paar centimeter ruimte ertussen).

De woningscheidende wanden van de appartementen worden uitgevoerd in massieve elementen van voldoende dikte.

4.8.7 Stabiliteitswanden

De stabiliteitswanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of prefabbeton, zoals is berekend door de constructeur.

4.8.8 Lichte scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden in de woningen en appartementen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm of 100 mm. Voor de wanden tussen 2 verblijfsruimten worden zwaardere blokken toegepast. De badkamers worden gedeeltelijk uitgevoerd met waterbestendige blokken.

4.9 Vloeren

4.9.1 Begane grondvloer

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

De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen kanaalplaatvloer (Warmteweerstand $R_c 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

4.9.2 Kruipruimte

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de voor- en achtergevel.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt in de hal ter plaatse van de voordeur een opening gemaakt in de begane grondvloer.

Bij het appartementengebouw komt het kruipluik bij de centrale voor-achterdeur onder de inloopmat in de algemene ruimte.

Deze opening wordt voorzien van een metalen omranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikring waarmee het geopend kan worden.

Uit de opgave van de waterstanden kan worden opgemaakt dat de kruipruimten droog blijven. Het kan echter voorkomen bij veel of langdurige regen of wisselende grondwaterstanden, dat er in de kruipruimte grondwater zichtbaar is.

De koper zal de ondernemer nimmer aansprakelijk kunnen houden voor eventuele gevolgen van grondwater in de kruipruimten.

4.9.3 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.

De dakhoeft bij een aantal woningtypen en het appartementengebouw worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). In het plafond zijn de naden van de bekistingsplaten zichtbaar.

4.10 Daken

4.10.1 Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woningen en appartementen bestaan uit geïsoleerde dakelementen opgebouwd uit houten balken (zogenaamde sporen) waar tussen isolatie wordt aangebracht (warmteweerstand $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) met een binnenbeplating van houtvezelplaat. De naden en aansluitingen worden afgewerkt met aftimmerstroken.

4.10.2 Knieschotten

In de meeste kappen worden om constructieve redenen knieschotten aangebracht (houten wanden van ca 1,1 m hoog onder in het dak). Deze knieschotten hebben een dragende functie en mogen beslist niet verplaatst of verwijderd worden.

De ruimte achter de knieschotten is indien mogelijk bereikbaar gemaakt met een uitneembaar luik. De positie van dit luik wordt bepaald door de kapleverancier en is afhankelijk van de opbouw van het knieschot.

De knieschotten op de zolderverdiepingen mogen dus nooit verplaatst of verwijderd worden.

4.10.3 Afwerking buitenzijde

Dakrandafwerkingen (boeidelen) worden, afhankelijk van het type woning, in Western Red Cedar uitgevoerd.

Gootbetimmeringen worden gemaakt van Western Red Cedar en afgedekt met een zinken dekluijst met kraal.

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

4.10.4 Dakpannen

De schuine woningdaken worden belegd met keramische pannen volgens de Kleur- en materiaalstaat exterieur. De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften uitgevoerd.

4.10.5 Felsdakbedekking

De schuine daken van een het appartementengebouw worden uitgevoerd in een felsdakstelsel.

4.10.6 Platte daken

De platte daken op de woningen en appartementen worden afgewerkt met 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Onder de dakbedekking wordt een isolatiepakket aangebracht van zodanige dikte, dat er een warmteweerstand van de totale dakconstructie van minimaal $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ wordt behaald.

4.10.7 Dakramen

Er worden dakramen aangebracht in de ruimten, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

4.10.8 Dakkapel

Bij enkele woningtypen en appartementen worden conform de tekeningen een dakkapel aangebracht. Deze wordt opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatie. De binnenzijde van de dakkapel is afgewerkt zoals aangegeven op de Afwerkstaten in hoofdstuk 6.

De zijwangen van de dakkapel worden aan de buitenzijde voorzien van een duurzame gevelbekleding. De dakrand van de dakkapel wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kraalprofiel. Het dak van de dakkapel wordt afgewerkt met een EPDM-dakbedekking.

De kleuren van kozijnen, dakranden en gevelafwerkingen zijn door de architect bepaald, één en ander zoals aangegeven op de verkooptekeningen en de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.10.9 Buitenbetimmering

Op de verkooptekening is aangegeven waar buitenbetimmeringen, zoals gevelbetimmeringen, dakoverstekken, dakkapellen, boeiboorden, makelaars en windveren worden aangebracht.

Deze betimmeringen worden goed voorbehandeld en afgewerkt, maar moeten wel regelmatig onderhouden worden. Eén en ander zoals omschreven in de opleveringsinformatie.

Bij de montage van buitenbetimmering moet rekening gehouden worden met de werking van hout, ventilatie en het onderhoud na oplevering. Daarom sluiten de naden van de plafondplaten of boeidelen of ander betimmeringen niet strak op elkaar aan.

4.11 Kozijnen en deuren

4.11.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. De houten kozijnen worden uitgevoerd als traditioneel tijdens de bouw geplaatste kozijnen. Omschrijving en kleuren per woningtype zijn te vinden op de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.11.2 Vensterbanken

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

4.11.3 Buitendorpels

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

4.11.4 Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout. Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering. Omschrijving en kleuren per woningtype zijn te vinden op de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.11.5 Luiken

De luiken worden uitgevoerd als Louvre luik in aluminium welke fabrieksmatig afgelakt worden. De luiken worden op de gevels bevestigd en zijn niet bedienbaar.

4.11.6 Buitendeuren

De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde vlakke plaatdeuren in verschillende modellen, zoals aangegeven op de tekeningen en in de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

De buitendeuren in de achter- en zijgevels worden gemaakt van hardhout met glasopeningen, zoals aangegeven op de geveltekeningen en de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.11.7 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning worden per afbouwpakket uitgevoerd als:

Luxe
Staal nastelkozijn
Met bovenlicht

Excellent
Staal nastelkozijn
Met bovenlicht

Prominent
Staal nastelkozijn
Zonder bovenlicht

Op de zolderverdiepingen, onder schuine kappen worden geen bovenlichten toegepast. Ook bij meterkasten of technische ruimten worden geen bovenlichten toegepast.

Op de begane grond van woningtype D18s, D9, D9s, D10, D11, D12s, D13, D14, D14as, D15s, D16, D17s, D21, D21s, X, A4s, X1s, X5 en de woningen op de begane grond van het appartementengebouw worden vanwege de grotere verdiepingshoogte geen bovenlichten toegepast. De kozijnen zijn afgelakt of gespoten in een lichte kleur.

4.11.8 Binnendorpels

Ter plaatse van het toilet, badkamer en de technische ruimte worden er donkergrijze onderdorpels van kunststeen toegepast.

4.11.9 Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:

Luxe	Excellent	Prominent
Opdek	Opdek	Stomp

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

4.11.10 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 regelgeving.

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur.

Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren, bergingen en tuinhekken zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

De entreedeuren van het appartementengebouw zijn met een tag te openen.

Ten behoeve van de post wordt een brievenklep in de voordeur aangebracht.

In de entreehal van de appartementen wordt een postkast geplaatst.

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

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

Slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag en nacht slot.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

4.12 Trappen

De trappen binnen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met hekwerken en leuningen. De leuningen zijn rond in afwerking Luxe en Excellent of rechthoekig in afwerking Prominent.

De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping worden als dichte trap met trapkast uitgevoerd. De trap van de eerste verdieping naar de zolder is als een open trap uitgevoerd. Indien hiervan afgeweken wordt, staat dit op de verkooptekeningen vermeld.

De trappen worden zoals op de verkooptekeningen aangegeven, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken' ten behoeve van leidingwerk in de woningen.

De trappen in de algemene ruimte van het appartementengebouw worden uitgevoerd in prefabbeton.

4.13 Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten worden uitgevoerd in zink. Er wordt gebruik gemaakt van zinken mastgoten (halfronde goten) of omtimmerde goten, een en ander zoals op de geveltekeningen is aangegeven.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink of aluminium, de hemelwaterafvoeren van de bergingen, zijn van PVC.

De woonblokken 3,5,11,14,18 en het appartementengebouw worden de goten uitgevoerd in een zinkenbakgoot afgewerkt met aluminium combigoot gecoat in kleur zie de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de schoonwater-riolering van de gemeente.

4.14 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden voorzien van trippleglas, tussenruimten die gevuld worden met edelgas, wat een goede warmte-isolatie en geluidswering oplevert.

De dakramen zijn voorzien van trippleglas.

Diverse ramen en deuren worden voorzien van roedes, zoals op geveltekeningen aangegeven. De roedes bestaan uit Wiener-Sprossen tussen het glas met plakroeden aan de binnen- en buitenzijde.

In de buitenkozijnen of puiën is geen letselwerende beglazing opgenomen, ook waar het glas tot laag op de vloer is doorgezet.

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

De bovenlichten in de binnenkozijnen worden voorzien van enkel glas.

4.15 Vloer- wand- en plafondafwerking

4.15.1 Vloerafwerking

De prefabbeton en in het werk afgestorte betonvloer worden afgewerkt met een dekvloer, behalve in de ruimten achter de knieschotten onder het dak, zoals aangegeven in de Afwerkstaten in hoofdstuk 6.

De prefab betonnen vloeren van de buitenbergingen worden niet afgewerkt.

De dekvloeren in het appartementengebouw worden zwevend aangebracht ter voorkoming van contactgeluid.

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

4.15.2 Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaten in hoofdstuk 6.

4.15.3 Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaten in hoofdstuk 6.

4.15.4 Vloertegels

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

- Afmeting 300x300 mm in afwerking Luxe
- Afmeting 300x300 mm in afwerking Excellent
- Afmeting 300x600 mm in afwerking Prominent

De voegkleur bij vloertegel toilet en badkamer is grijs.

4.15.5 Wandtegels

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

- Afmeting 200x250 mm staand verwerkt in afwerking Luxe
- Afmeting 200x250 mm staand verwerkt in afwerking Excellent
- Afmeting 150x300 mm liggend verwerkt in afwerking Prominent

De voegkleur bij wandtegel toilet en badkamer is wit. De wandtegels in het toilet worden uitgevoerd tot een hoogte van circa 1.500mm. Wandafwerking boven wandtegels toilet in spuitwerk. De wandtegels in de badkamer worden uitgevoerd tot aan het plafond.

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

4.16 Afbouw-timmerwerk

4.16.1 Meterkasten

In de meterkasten worden meterborden van plaatmateriaal aangebracht volgens richtlijnen van de nutsbedrijven.

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

4.16.2 Aftimmeringen

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd. Ter plaatse van de lepe hoeken van de trappen wordt een aftimmering aangebracht. De trapgaten worden afgetimmerd. Daar waar een binnenwand niet aansluit op een andere wand, kozijn etc. wordt de wand beëindigd middels een houten afwerklat. Het overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

4.16.3 Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

4.17 Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgelakt met een dekkende beitsverf in een kleur, zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat exterieur. De buitenkozijnen worden fabrieksmatig gelakt, om een optimale behandeling te garanderen. Dat houdt ook in, dat de kozijnen aan buiten- en binnenzijde dezelfde kleur hebben.

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

Alle in het zicht blijvende hout- en metaalwerken zoals betimmeringen van multiplex, MDF-board, trapbomen, traphekken etc. worden voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem en één keer afgelakt. Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens afwerkstaat.

De traptreden worden fabrieksmatig gegrond (wit), maar worden niet afgelakt.

De onderzijde van de dakplaten en knieschotten worden wit gegrond afgewerkt, indien dit geen verblijfsgebied betreft. Indien dit wel het geval is wordt de onderzijde van de dakplaten en knieschotten gesausd.

Schuine dakvlakken die volgens de Afwerkstaten in hoofdstuk 6 voorzien zijn van gipsplaten worden sausklaar opgeleverd.

Er wordt geen schilderwerk aangebracht op leidingwerk, op de overige dakplaten en knieschotten of op de onderzijde van de trap in de trapkast.

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.

4.17.1 Gevelschilderwerk

Bij een aantal woningtypen en appartementen worden de gevels geheel of gedeeltelijk geschilderd met gevelverf of 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 als omschreven in de onderhoudsbescheiden die bij oplevering worden overhandigd.

Periodiek onderhoud kan schades voorkomen, zorgt ervoor dat de woning er goed blijft uitzien en zorgt ervoor dat de u aanspraak kunt blijven maken op de garanties op de aangebrachte materialen

4.18 Sanitair

De woningen en appartementen worden standaard voorzien van sanitair, zoals weergegeven in hoofdstuk 5.

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

4.19 Keuken

De woningen worden standaard voorzien van een keuken. De aannemer heeft een keukenshowsroom geselecteerd, te weten Intermat, Mijdrecht.

De appartementen zijn standaard niet voorzien van een keuken. De aannemer heeft een keukenshowsroom geselecteerd (Intermat, Mijdrecht). Indien u een keuken aanschaft bij deze showsroom kunt u profiteren van een projectkorting.

Zie het document INFO_05_ Informatie keukens.

4.20 Installaties

4.20.1 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 zijn er de aansluitpunten voor telefoon (ISRA) en kabeltelevisie (AOP) en de hoofdkraan van de waterleiding en de watermeter.

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

4.20.2 Technische ruimte

De technische ruimten zijn ruimten waar de verwarmings- en/of ventilatieapparatuur worden opgesteld. Dat houdt ook in, dat er aan- en afvoerleidingen en diverse appendages worden geïnstalleerd. Deze installaties en aan- en afvoerleidingen worden niet weggewerkt en worden op de wanden of het plafond of vrij in de ruimte in het zicht gemonteerd.

De technische ruimte wordt niet nader afgewerkt.

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

4.21 Waterinstallaties

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

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

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

4.22 Gasinstallaties

De woningen en appartementen worden niet aangesloten op het gasdistributienet.

Er zijn daarom in de woning in het geheel geen gasaansluitingen mogelijk.

4.23 Verwarmingsinstallaties

4.23.1 Functionele eisen

De verwarmingsinstallatie wordt zodanig berekend, dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren met benodigde ventilatie in onderstaande ruimten de volgende temperaturen kunnen worden behaald en gehandhaafd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers : 22°C
- zolder: 18°C
- hal en overloop: 18°C
- badkamer: 22°C
- onbenoemde ruimte: 15°C

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

4.23.2 Warmtepomp

Elke woning en appartement wordt uitgerust met een individuele elektrische warmtepompinstallatie om warm tapwater te bereiden en de woning te verwarmen. Tevens kan er in de zomer beperkt gekoeld worden. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als warmte- en koudeopslag (WKO). De warmtepompen worden in de technische ruimte (op de 2^e verdieping) geplaatst.

4.23.3 Wintersituatie

In de winter wordt relatieve warmte uit de bodem gebruikt om de warmtepomp te laten functioneren en warmte te produceren tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning en het appartement te verwarmen.

4.23.4 Zomersituatie

In de zomer kan het systeem de relatieve koelte van de aarde gebruiken om warmte aan de woning en het appartement te onttrekken en in de bodem af te geven. Dit verhoogt dan weer het rendement van de warmtepomp in de winter en zorgt voor enig comfort op warme dagen.

4.23.5 Verwarmen van de woning

Het verwarmen van de woning en het appartement gebeurt met een vloerverwarmingssysteem. In de dekvloeren van de te verwarmen ruimten worden leidingen aangebracht waardoor warm water stroomt, dat de vloer opwarmt en daarmee de ruimte. Op de verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten vloerverwarming wordt aangebracht.

4.23.6 Badkamer

In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingsslangen worden aangebracht in de douchehoek. In de badkamer is ook geen temperatuurregeling van de vloerverwarming mogelijk (zie volgende artikel). Daarom wordt er in de badkamer een elektrische handdoekradiator aangebracht met thermostaat om de gewenste temperatuur snel te kunnen bereiken en te handhaven.

4.23.7 Temperatuurregeling

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

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

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

4.23.8 Verdelers

De verwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning en het appartement in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende groepen. Op elke verdieping moet daarvoor een zogenaamde verdeler aangebracht worden. De groepen op de verdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. Het openen en sluiten van de groepen kan hoorbaar zijn.

De verdelers van de vloerverwarming op de begane grond worden geplaatst in de trapkast zonder omkasting.

De verdeler van de vloerverwarming op de 1^e verdieping wordt bij vrijwel alle typen geplaatst in een nis met een afneembare omkasting.

Op de zolderverdieping en het appartement bevindt de verdeler van de vloerverwarming zich in de technische ruimte.

Eén en ander zoals aangegeven op de Verkooptekening.

4.23.9 Koeling in uw woning

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

Het systeem regelt de temperatuur van het water zodat er geen condens op de vloeren kan ontstaan. De badkamer (waar de luchtvochtigheid vaak veel hoger is) wordt daarom uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer

Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen, daarnaast houdt dit de bodembron in balans.

Dit houdt in, dat de installatie dus het gehele jaar in bedrijf moet zijn en niet buiten het stookseizoen uitgezet moet worden.

4.23.10 Warmwatervoorziening

In de warmtepompunit is een boiler van 178 liter ingebouwd, waarin het warm water om te wassen of te douchen wordt opgeslagen. De warmtepomp zorgt dat het water in de boiler wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C. In verband met thermische desinfectie wordt de boiler via een elektrisch element 1 maal per week gedurende 20 minuten verwarmd tot 60°C.

In praktijk zal het volume van het boilervat voldoen, maar het is van belang te realiseren, 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 kopersmeewerk voor kranen en douches met grotere volumestroomklasse wordt gekozen heeft dit invloed op het warmwatergebruik. Dan zal de warmwatervoorraad sneller afnemen.

4.23.11 Vloerbedekking

De vloerverwarming functioneert door middel van slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De warmte (of koude) moet goed aan de ruimte afgegeven kunnen worden. Niet alle later aan te brengen vloerbedekkingen zijn hiervoor geschikt. Als de warmteafgifte te veel belemmerd wordt kan dit schade veroorzaken en kunnen de gegarandeerde temperaturen niet behaald worden. Het systeem is erop berekend dat de isolatiewaarde van de later aan te brengen vloerbedekking niet hoger is dan 0,09 m²K/W.

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

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

Daarom wordt dingend aangeraden om de thermostaten eenmaal 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.

Bij bepaalde extreme weersituaties is het mogelijk, dat er condensatie van vocht uit de ruimten op de vloer plaatsvinden. Dit kan voorkomen worden door in die situaties de thermostaat hoger te zetten en de ruimtetemperatuur aan te passen tot ca. 3 graden onder de buitentemperatuur.

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

4.24 Ventilatiesysteem

De woningen en appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht 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 zolderverdieping 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 2^e 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 keuken, de toiletten, de badkamer, wasmachine ruimte en eventueel de technische ruimten. Op de verkooptekeningen is aangegeven in welke ruimten er lucht zal worden ingeblazen en afgezogen. Het aantal en de posities van de ventielen is niet aangegeven; dit zal in later stadium door de installateur worden bepaald.

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

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

Op de zolderverdieping met een schuine kap is het niet mogelijk om via het plafond in te blazen en zal dit indien noodzakelijk via wandventielen gebeuren. Dit houdt in dat de ventilatiekanalen als opbouw uitgevoerd worden en dat deze zichtbaar zijn op de zolderverdieping. In de slaapkamers op de tweede verdieping zullen eventueel voorkomende kanalen zo goed mogelijk afgetimmerd worden.

De ventilatielucht wordt aan- en afgevoerd via dakdoorvoeren in het dak. Het aan- en afvoerpunt van de WTW-installatie mogen niet in elkaars nabijheid worden geplaatst om te voorkomen dat vuile afgevoerde lucht weer wordt aangezogen. Dit houdt in dat de benodigde dakdoorvoeren op flinke afstand of bij schuine daken op verschillende dakvlakken worden gepositioneerd. Bij platte daken zijn de dakdoorvoeren op voldoende afstand geplaatst. De kanalen worden onder het dak op de zolderverdieping versleept en zullen dus zichtbaar zijn.

Wellicht ten overvloede: de kanalen worden op de zolders en overlopen niet weggewerkt of afgetimmerd tenzij deze door verblijfsruimten lopen.

De dakdoorvoeren staan indicatief op de verkooptekeningen aangeven. De definitieve plaats zal later door de installateur bepaald worden.

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

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

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

4.24.1 Rioolontluchting

De bovenkant van de lepe hoek van de trap eindigt op zolder op de hoogte van het (eventuele) traphek. Veelal is de rioolontluchting in de lepe hoek opgenomen en zal de grijze pvc-buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dakdoorvoer worden geleid.

4.25 Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 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 aardlekschakelaar.

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 van een gerenommeerd fabricaat in de kleur wit. Schakelaars (eventueel gecombineerd met een wandcontactdoos) worden op ca 1050 mm boven de vloer geplaatst, wandcontactdozen op 300 mm boven de vloer behalve in de keukens en badkamers.

De thermostaten en de bediening van de mechanische ventilatie worden op een hoogte van 1400 mm gemonteerd. In de toiletten wordt de verlichting met een bewegingssensor geschakeld.

De wandlichtpunten worden geplaatst op een hoogte van 2200 mm boven de vloer.

In de meterkast worden 2 extra dubbele wandcontactdozen geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de hal, op de overloop, op de zolder.

Bij de voordeurkozijnen wordt een buitenarmatuur geplaatst, zoals aangegeven op de verkooptekeningen en in de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

Bij het appartementengebouw worden aan de voorzijde en achtergevel en balkon en loggia buitenarmaturen geplaatst, zoals aangegeven op de verkooptekeningen en de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

Bij de buitenbergingen wordt een buitenarmatuur geplaatst, aan de binnenzijde wordt een verlichtingspunt met WCD geplaatst.

De buitenbergingen en containerruimte van het appartementengebouw worden buitenarmaturen geplaatst, zie de verkooptekening. Aan de binnenzijde van de bergingen wordt een verlichtingspunt met WCD geplaatst, in de containerruimte komen 2 verlichtingsarmaturen op een bewegingssensor.

4.25.1 Zwakstroominstallatie

De woningen en appartementen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit een beldrukker ter plaatse van de voordeur en een schel in de entreehal. In de meterkast wordt de transformator geplaatst.

De hoofdentree van het appartementengebouw wordt voorzien van een video intercomsysteem waarmee vanuit de woning de entreedeur is te ontgrendelen.

4.25.2 PV-panelen

Op elke woning worden standaard een aantal PV-panelen (PhotoVoltatische-panelen ofwel zonnepanelen) geplaatst. Het aantal en de indeling van zonnepanelen is op de verkooptekeningen schematisch aangegeven. De precieze plaats zal bij uitwerking van de daken bepaald worden.

Op het platte dak van het appartementengebouw worden standaard een aantal PV-panelen geplaatst. Het aantal en de indeling met toewijzing aan de appartementen van de zonnepanelen zijn op de verkooptekeningen aangegeven.

De zonnepanelen worden óp de dakpannen gelegd waar keramische dakpannen worden toegepast. Op platdakconstructies worden de panelen op frames met ballast geplaatst.

4.25.3 Telecommunicatievoorzieningen

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

In de woonkamer wordt een gecombineerd, bedraad en afgemonteerd, aansluitpunt aangebracht voor televisie en data. Tevens worden in de woonkamer twee loze leidingen aangebracht. Twee loze leidingen worden in slaapkamer 1 aangebracht. Eén loze leiding per ruimte wordt er in de overige slaapkamers en op zolder aangebracht. De dozen worden afgewerkt met een afdekplaatje. De loze leidingen kunnen optioneel worden bedraad en afgemonteerd. Zie hiervoor de Koperskeuzelijsten.

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

5. SANITAIR

Hieronder worden de sanitair-pakketten omschreven zoals deze in de verschillende afwerkingsniveau 's worden toegepast.

In bijlage INFO_06_Informatie Sanitair treft u aanvullende informatie.

<u>Toiletcombinatie</u>	<u>Luxe</u>	<u>Excellent</u>	<u>Prominent</u>
Wandcloset	V&B O. Novo 36x56 cm	V&B Architectura 37x53 cm	V&B Avento 37x53 cm met Direct-Flusch
Zitting met QR en SoftClosing	V&B O. Novo	V&B Architectura 37x53 cm	V&B Avento
Bedieningsplaat	Geberit Sigma 01 Wit	Geberit Sigma 20 wit-chroom	Geberit Sigma 30 wit-chroom
Reservoir	Geberit Duofix UP320 H112 90/110	Geberit Duofix UP320 H112 90/110	Geberit Duofix UP320 H112 90/110
<u>Fonteincombinatie</u>	<u>Luxe</u>	<u>Excellent</u>	<u>Prominent</u>
Fontein	V&B O. Novo 36x27,5 cm	V&B O. Novo 36x27,5 cm	V&B O. Novo 36x27,5 cm
Fonteinkraan	H. Grohe CmfortZone 70 chroom 31130000	H. Grohe CmfortZone 70 chroom 31130000	H. Grohe CmfortZone 70 chroom 31130000
Afvoer	Viega universele plugbetersifon met muurbuis en roset	Viega universele plugbetersifon met muurbuis en roset	Viega universele plugbetersifon met muurbuis en roset
<u>Douchecombinatie</u>	<u>Luxe</u>	<u>Excellent</u>	<u>Prominent</u>
Inloofdouche	Douche afvoer WTW Joulia SA J3/ DR-5P-630-R	Douche afvoer WTW Joulia SA J3/ DR-5P-630-R	Douche afvoer WTW Joulia SA J3/ DR-5P-630-R
Douchekraan	H. Grohe Ecostat 1001CL thermostaatkraan 13211000	H. Grohe Ecostat 1001CL thermostaatkraan 13211000	H. Grohe Ecostat Comfort thermostaatkraan 13116000
Doucheset	H. Grohe Croma 100 Varo/Ecosmart 9l/min. Unica C set 65 cm	H. Grohe Croma 100 Varo/Ecosmart 9l/min. Unica C set 65 cm	H. Grohe Croma 100 Varo/Ecosmart 9l/min. Unica C set 65 cm
Douchewand	Glas 90x195 cm met wandprofiel en stabilisatiestang	Glas 90x195 cm met wandprofiel en stabilisatiestang	Glas 90x195 cm met wandprofiel en stabilisatiestang
<u>Wastafelcombinatie</u>	<u>Luxe</u>	<u>Excellent</u>	<u>Prominent</u>
Wastafel	V&B O. Novo 60x49 cm	V&B Architectura 60x47 cm	2 stuks V&B Avento 60x47 cm
Sifon	Sifon Viega chroom plugbetersifon met muurbuis en rozet	Viega chroom bektersifon met muurbuis en rozet	2 stuks Van Munster Designsifon
Wastafelkraan	H. Grohe ComfortZone 100 Coolstart met ketting 71103000	H. Grohe Focus ComfortZone 100 Coolstart met waste 31621000	2 stuks H. Grohe Focus ComfortZone 100 Coolstart met waste 31621000

Badkamerspiegel	Swallow Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 60x50 cm met spiegelbevestigingsset verdekt, Baderie E-line	Swallow Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 60x50 cm met spiegelbevestigingsset verdekt, Baderie E-line	2 stuks Swallow Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 60x50 cm met spiegelbevestigingsset verdekt, Baderie E-line
<u>Badcombinatie</u>	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.		
Badkamerradiator	Elektrische designradiator inclusief wandaansluiting en instelbare thermostaatbediening aan de onderzijde		

6. AFWERKSTATEN INTERIEUR

6.1.1 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 op de Koperskeuzelijsten.

6.2 Begane grond woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming, niet regelbaar - Rookmelder - Belinstallatie - Kruipluik - Dichte trap naar 1^e verdieping
Meterkast	Onafgewerkte dekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	- Elektrameter - Watermeter - Groepenkast - 2 dubbele wandcontactdozen half opbouw - Aansluitpunten CAI
Toilet	Tegels volgens 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 - Wandcloset - Fontein met fontein kraan. Sanitair volgens technische omschrijving en tekening
Trapkast	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Houten trap gegrond, betonplafond (indien van toepassing, voorzien van spuitwerk). (V-naden zichtbaar)	- Schakelaar en lichtpunt volgens verkooptekening* - Vloerverwarmingsverdeler - Aansluitpunt verdeler - Indien van toepassing (zie verkooptekening): - Eventuele 2^e kruipluik
Keuken	Onafgewerkte 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 (loze leiding, niet bedraad) (3) ▪ Oven (15)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
				- Afzuigpunten ventilatiesysteem - Vloerverwarming (op woonkamerthermostaat) - Hoofdbediening mechanische ventilatie
Woonkamer	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Bedrade en loze aansluitpunten volgens verkooptekening. - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunten ventilatiesysteem - Dichte trap naar 1^e verdieping
Berging BNR 244	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Niet afgewerkt	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening*
				- *aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateurs nader bepaald.

6.3 1^e verdieping woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Overloop	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Rookmelder - Open trap naar 2^e verdieping - Traphek - Vloerverwarmingsverdeler in op verkooptekeningen aangegeven nis. Afgewerkt met een paneel.
Berging BNR 238 263 277 292	Onafgewerkte betonvloer	Steenachtige wanden niet afgewerkt;	Schuine kappen onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag	- Ruimte toegankelijk via af schroefbaar paneel. De ruimte een opbouwlichtpunt, met een opbouw elektrischeiding en schakelaar.
Slaapkamers	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar). Indien van toepassing: Doorlopende schuine kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, afgefilmd en sauswerk.	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunt ventilatiesysteem
Badkamer	Vloertegels volgens technische omschrijving.	Wandtegels volgens technische omschrijving tot plafondhoogte	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar). Indien van toepassing. Doorlopende schuine kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, afgefilmd en sauswerk.	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Losse bediening ventilatiesysteem - 1 elektrische designradiator met thermostaat - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Sanitair volgens omschrijving en tekening - Vloerverwarming (niet regelbaar)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Toilet	Tegels volgens technische-omschrijving	Tegels volgens technische. Omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk.	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaar en lichtpunt volgens verkooptekening* - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Lus vloerverwarming, niet regelbaar - Sanitair volgens technische omschrijving en tekening
				- *aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateurs nader bepaald.

6.4 2^e verdieping woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Overloop	Onafgewerkte dekvloer	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt; Indien van toepassing: Knieschotten onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag	Schuine kappen onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag Indien van toepassing: Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Rookmelder - Traphek - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht (zie paragraaf 4.20.2 & 4.20)
Slaapkamers	Onafgewerkte dekvloer, behalve achter de knieschotten	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt, Knieschotten inclusief bijbehorende aftimmeringen in lichte kleur gesausd, naden worden niet gekit.	Schuine kappen incl. bijbehorende aftimmeringen in lichte kleur 1 x gesausd, naden worden niet gekit Indien van toepassing: Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening*. - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunt ventilatiesysteem
Zolder	Onafgewerkte dekvloer behalve achter de knieschotten	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt; Knieschotten onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag.	Schuine kappen onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag. Indien van toepassing: Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening*. - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunt ventilatiesysteem - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht (zie paragraaf 4.20.2 & 4.20) - Woningtype A: PV-omvormer
1 of 2 technische ruimten	Onafgewerkte dekvloer behalve achter de knieschotten	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt; Knieschotten onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien	Schuine kappen, onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag Indien van toepassing:	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger + tappunt koud water - Omvormer PV-installatie - WTW-unit met afzuigpunt ventilatiesysteem - Aansluitingen warmtepomp - Verdelers vloerverwarming - Diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve technische installatie

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
		van witte grondlaag	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht (zie paragraaf 4.20.2 & 4.20)
				- *aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateurs nader bepaald.

6.5 Appartementen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming, niet regelbaar - Rookmelder - Belinstallatie
Meterkast	Onafgewerkte dekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	- Elektrameter - Watermeter - Groepenkast - 2 dubbele wandcontactdozen half opbouw
Toilet	Tegels volgens omschrijving	Tegels volgens technische omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Lichtpunt op bewegingsschakelaar - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Lus vloerverwarming, niet regelbaar - Wandcloset - Fontein met fontein kraan. Sanitair volgens technische omschrijving en tekening
Woonkamer	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Bedrade en loze aansluitpunten volgens verkooptekening. - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunten ventilatiesysteem - Intercom
Keuken	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Standaard keukenaansluitpunten volgens verkooptekening*: ▪ Tapwater en afvoer ▪ Kooktoestel (1) ▪ Afzuigkap (4) ▪ koelkast (5) ▪ boiler loze (3) ▪ Oven loze (15) - Afzuigpunten ventilatiesysteem - Vloerverwarming (op woonkamerthermostaat) - Hoofdbediening mechanische ventilatie
				-
Slaapkamers	Onafgewerkte dekvloer,	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt,	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening*. - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunt ventilatiesysteem

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Badkamer	Vloertegels volgens technische-omschrijving.	Wandtegels volgens technische-omschrijving tot plafondhoogte	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Losse bediening ventilatiesysteem - 1 elektrische designradiator met thermostaat - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Sanitair volgens omschrijving en tekening - Vloerverwarming (niet regelbaar)
Wasmachine-ruimte (Appartementen)	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - 2 enkele wandcontactdozen wasmachine en wasdroger + tappunt koud water
Technische ruimten	Onafgewerkte dekvloer	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt;	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger + tappunt koud water - Omvormer PV-installatie - WTW-unit met afzuigpunt ventilatiesysteem - Aansluitingen warmtepomp - Verdeler vloerverwarming - Diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve technische installatie - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht (zie paragraaf 4.20.2 & 4.20)
Afwerking onderzijde schuine kappen en HSB-wanden				
Woonkamer, Slaapkamer		- Schuine kapconstructie onafgewerkt, vanuit fabriek al voorzien van witte grondlaag.		
Badkamer		- Kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, afgefilmd. - Rechte houtskeletbouw wanden (HSB) t.b.v. kapconstructie voorzien van gipsplaten en tegelwerk.		
Technische-ruimte		- Schuine kapconstructie onafgewerkt, vanuit fabriek al voorzien van witte grondlaag. - Rechte houtskeletbouw wanden t.b.v. kapconstructie voorzien van gipsplaten met flimlaag.		
				- *aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateurs nader bepaald.

7. SLOTBEPALINGEN

Deze Algemene projectinformatie en Technische Omschrijving is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van tekeningen, rapportages of andere documenten van architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt met de tekeningen 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.

7.1 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.

7.2 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 wateropnemendvermogen 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.

7.3 Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de woningindeling hebben tot gevolg, dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bouwbesluit (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 ruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

7.4 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, verlichting, bomen, speeltuintjes, stoepen 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, verlichting, bomen, speeltuinen en andere zaken. Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de tekeningen en artist impressies geen juridische werking hebben voor wat betreft de openbare buitenruimte, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoordelijkheid van de GEM. BPD/ 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 METT-omgeving: <https://bloemendalerpolder.mett.nl>

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 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.

8. BIJLAGENP

8.1 INFO_01_Kleur- en materiaalstaat exterieur

Datum: 09-09-2022

8.2 INFO_02_Afwerking algemene ruimte appartementengebouw

Datum: 09-09-2022

8.3 INFO_03_Overzicht voordeur armaturen

Datum: 15-08-2022

8.4 INFO_05_Informatie Sanitair

8.5 INFO_06_Informatie keukens

8.6 INFO_07_Informatie binnendeuren