

Weespersluis

Lanenrijk 2B3 fase 1 (D)



Algemene projectinformatie en TO



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Betrokken partijen:	4
2.	LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Projectomschrijving	5
2.2	Overzicht bloknummers en woningtypen	5
3.	ALGEMENE PROJECTINFORMATIE	6
3.1	Voorschriften en bepalingen	6
3.2	Wet kwaliteitsborging (Wkb)	6
3.3	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	7
3.4	Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?	8
3.5	Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?	8
3.6	Beglazing	8
3.7	Klantgericht Bouwen en Bouwnu.nl	8
3.8	Stipcificaat	9
3.9	Koop- en Aannemingsovereenkomsten	9
3.10	Koopsom vrij op naam	9
3.11	Politiekeurmerk Veilig Wonen	10
3.12	Prijsstijgingen	10
3.13	Eigendomsoverdracht	10
3.14	Wat en wanneer te betalen	11
3.15	Hypotheek tijdens de bouw	11
3.16	Verzekeringen	11
3.17	Situatietekening en mandelig parkeertrein	11
3.18	Wijzigingen	12
3.19	Energielabel en BENG	13
3.20	Koperskeuze	13
3.21	Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	14
3.22	Oplevering	14
3.23	Koopovereenkomst en levering van grond	15
3.24	Energielevering	15
3.25	Gasloos	15
3.26	Ingebruikname woning	15
3.27	Wateroverlast	16
3.28	Zettingen	16
3.29	Gebruiksvoorschriften tuin	16
3.30	Oprichting beheervereniging	17
4.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	18
4.1	Voorwaarden	18
4.2	Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving	19
4.3	Bouwbesluit 2012	19
4.4	Peil van de woning	20
4.5	Grondwerk	20
4.6	Rioleringswerken	20
4.7	Bestratingen	21
4.8	Terreininventaris en beplanting	21
4.9	Funderingen	22

4.10	Gevels en wanden	22
4.11	Vloeren	24
4.12	Daken	24
4.13	Kozijnen, ramen en deuren	26
4.14	Trappen	27
4.15	Beglazing	28
4.16	Hekwerken, ornamenten en luiken	28
4.17	Vloer- wand- en plafondafwerking	28
4.18	Natuur en kunststeen	29
4.19	Afbouwtimmerwerk	29
4.20	Schilderwerk	30
4.21	Keuken	31
4.22	Sanitair	32
4.23	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	33
4.24	Installaties algemeen	33
4.25	Waterinstallaties	33
4.26	Gasinstallaties	33
4.27	Verwarmingsinstallaties	34
4.28	Ventilatiesysteem	36
4.29	Dakdoorvoeren en beluchting	37
4.30	Elektrische installatie	38
4.31	PV-panelen	39
4.32	Telecommunicatievoorzieningen	39
5.	AFWERKSTATEN INTERIEUR	40
5.2	Begane grond	40
5.3	1 ^e verdieping	42
5.4	2 ^e verdieping	44
6.	SLOTBEPALINGEN	46
6.1	Planwijzigingen	46
6.2	Wateroverlast	46
6.3	Krijtstreep-methode	46
6.4	Openbaar gebied	47
7.	BIJLAGEN	48
7.1	Bijlage_01_Kleur- en materiaalstaat exterieur	48

1. INLEIDING

Voor u ligt het document “Algemene Informatie en Technische Omschrijving” dat behoort bij uw nieuwe woning. Het onderdeel Algemene Informatie legt de verdere procedures en de voorwaarden uit die gelden bij de aankoop van uw woning en geeft tips over onderwerpen waar u goed over na zou kunnen denken.

In het deel met de Technische Omschrijving vindt u meer informatie over de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc. van uw woning. In de omschrijvingen worden de verschillende type woningen, die vaak ook een verschillend uiterlijk en afwerkingsniveau hebben, zo goed mogelijk onderscheiden.

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

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

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

1.1 Betrokken partijen:

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



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 Weesperluis fase 2B3-1 (D) Lanenrijk bestaat uit totaal 29 grondgebonden. Afwisselend zijn dat rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen (tweekappers) en een vrijstaande woning. Deze vormen samen 12 bouwblokken die allemaal genummerd zijn. Zie hiervoor de situatietekening

Voor het parkeren is er achter de woningen een mandelige parkeerterreinen. Per woning worden eventueel 1 of 2 parkeerplaatsen toegewezen. Een aantal woningen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein zoals aangegeven op de situatietekening. Voor het beheer en onderhoud van het mandelige (parkeer)terrein zal een beheervereniging worden opgericht.

2.2 Overzicht bloknummers en woningtypen

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

Fase 1 (D)		
Bloknr:	Woningtype:	Afwerking:
01	D	Prominent
02	F	Prominent
03	D	Prominent
04	J	Prominent
05	D	Prominent
06	V	Unicum
07	C	Excellent
08	D	Prominent
09	C	Excellent
10	X	Prominent
11	C	Excellent
12	X	Prominent

3. ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

3.1 Voorschriften en bepalingen

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

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

De (perspectief)tekeningen, artist impressions, foto's en omslagtekeningen van de woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De ingekleurde plattegronden met inrichting geven alleen een impressie weer, deze worden niet geleverd.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van de Aannemer dan wel de Ontwikkelaar.

Uw woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning kan het gebeuren dat er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden worden verricht. Het kan voorkomen dat de openbare ruimte met daarin trottoirs, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning niet gereed zijn of nog (deels) aangebracht moeten worden.

3.2 Wet kwaliteitsborging (Wkb)

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

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

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

3.2.1 Wat is wel direct van toepassing?

Als uw woning aan u wordt opgeleverd na 1 januari 2024 dan is het onderstaande van toepassing op de door u gekochte woning.

Bij oplevering zijn wij verplicht u een Opleveringsdossier te leveren. Wij zullen u bij oplevering de volgende stukken digitaal (aan)leveren:

- de revisietekeningen bestaande uit:
 - a. De reeds geleverde verkooptekeningen en optietekeningen;
 - b. Koperskeuzetekeningen;
 - c. Installatietechnische tekeningen;
 - d. Energielabels;
 - e. Uitleggers riolering.

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

3.3 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze garantie- en verzekering te kunnen aanbieden hebben wij ons als uitvoerend bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg.



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

De bouwkundige voorzieningen buiten de woning, welke niet één geheel vormen met de woning, en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie. Uitzondering hierop is de berging.

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

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

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

Met Woningborg heeft u altijd een contract met zekerheid;

3.5 Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen van de woning die niet door of onder verantwoordelijkheid van de aannemer worden uitgevoerd vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast kunnen er in uw aannemingsovereenkomst artikelen zijn opgenomen over werkzaamheden/voorzieningen die zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Tenslotte worden de garantietermijnen en uitsluitingen duidelijk omschreven in Bijlage A van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

3.6 Beglazing

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

3.7 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.

3.8 Stipcertificaat

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



3.9 Koop- en Aannemingsovereenkomsten

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

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

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

3.10 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 van de woning;
- de honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- de legeskosten van de omgevingsvergunning;
- de eenmalige “huis”-aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- de aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- de kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- het Energielabel;
- het opleveringsdossier;
- de CAR-verzekering;
- het geldende btw-tarief.

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

Deze kosten zijn:

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

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

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

3.11 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen is op dit project niet van toepassing.

3.12 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.

3.13 Eigendomsoverdracht

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

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

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

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

3.14 Wat en wanneer te betalen

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

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

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

3.15 Hypotheek tijdens de bouw

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

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

3.16 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u een opstalverzekering nodig.

U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering.

3.17 Situatietekening en mandelig parkeertrein

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

De situatietekening(en) geldt alleen voor de ligging van de kavels. De daarop afgebeelde inrichting van het openbaar gebied (groenstroken, voet- en fietspaden, de speelplaats, (mandelig) parkeervoorzieningen en dergelijke) betreft een momentopname en is gebaseerd op de meest recent bij ons bekende gegevens. Er kunnen zich dan ook altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, de speelplaats, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

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

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

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

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

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

De nummers zoals vermeld in de kavels op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen nummers die betrekking hebben op het 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 verkoopstukken. De parkeerplaatsen zijn toegewezen aan de bouwnummers. Meer informatie hierover treft u in de juridische stukken behorende bij de koopovereenkomst van Verkoper. Voor het beheren van het mandelig terrein wordt een beheervereniging opgericht.

3.18 Wijzigingen

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

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

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

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

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

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

3.19 Energielabel en BENG

Nieuwbouwwoningen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten “gebouw-gebonden” energieverbruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warm water. Minus de eventuele hoeveelheid door de zonnepanelen (pv-panelen) opgewekte elektrische energie.

Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

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

De bouwregelgeving schrijft voor dat de “energieprestatie” van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen. De sinds 2021 gehanteerde norm heet BENG, dat staat voor ‘Bijna Energie Neutrale Gebouwen’.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Hierdoor ontvangt u bij oplevering een energielabel met niveau A++. Het definitieve label kan pas berekend worden als bekend is hoe de woning precies wordt uitgevoerd en is dus mede afhankelijk van eventueel gekozen opties. De keuzes van een uitbouw, dakkapel, dakraam, etc. hebben invloed op de BENG berekening van uw woning en kunnen leiden tot een lagere energieprestatie van de woning.

Let op!

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

Indien ten gevolge van gekozen opties aanvullende maatregelen als bijvoorbeeld extra zonnepanelen noodzakelijk blijken te zijn, dan worden deze kosten aan u doorbelast.

Als de energieprestatieberekeningen definitief zijn gemaakt worden deze tevens officieel geregistreerd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Vervolgens wordt het energielabel voor die woning vastgesteld en afgegeven door de Minister. De gegevens worden opgenomen in het landelijk gegevensbestand en kunnen worden gebruikt door derden, onder voorwaarden zoals omschreven in de BRL 9500-W.

De registratie van het energielabel mag alleen uitgevoerd worden door een gecertificeerd bedrijf. Ter waarborging van de kwaliteit kan de certificeringspartij een controleonderzoek uitvoeren.

Door de eigenaar van de woning dient medewerking verleend te worden aan dit onderzoek. Wanneer dit geweigerd wordt, bestaat de kans dat het energielabel ingetrokken kan worden.

3.20 Koperskeuze

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

Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze lijsten staan. Wij laten u weten of wij deze eventueel kunnen uitvoeren, onder welke voorwaarden en tegen welke prijs.

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

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

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

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

3.21 Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de koperskeuzelijst worden opties aangeboden, waarbij de woning tegen meerprijs uit te breiden is. Bij deze opties is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in hetzelfde vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het kavel van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Zelfs indien u zelf geen uitbouw kiest, raden wij u wel aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers van invloed zijn op uw woning/kavel. Er vindt geen verrekening plaats als de verkrijger van de naastgelegen woning wel voor de uitbouw gekozen heeft(!).

Maakt de verkrijger(s) tijdens de bouw van naastgelegen woning(en) geen gebruik van deze mogelijkheid (hiervoor zijn dan geen technische voorzieningen opgenomen), dan kunnen deze uitbreidingen in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheden'. Er moet dan voor de uitbreiding wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

3.22 Oplevering

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

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

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

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

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

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

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

3.23 Koopovereenkomst en levering van grond

Het perceel grond waarop wij, in uw opdracht en op basis van de koopovereenkomst de woning zullen realiseren, heeft u gekocht van de verkoper. Wij hebben het perceel, dat aan u is geleverd ten tijde van de notariële levering, in gebruik genomen ten behoeve van de realisatie. Indien u na oplevering van de woning vragen heeft over het perceel of de grond of eventuele voorzieningen dan dient u zich te wenden tot de genoemde contractpartij. Onderstaand geven wij u wel enige aanvullende informatie mee die van toepassing is op het aan u geleverde perceel grond.

3.24 Energielevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en apparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een tijdelijk energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit loopt tot de dag van oplevering van uw woning.

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

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

Wij adviseren u, zeker als u wilt overstappen naar een andere leverancier, om bijtijds één en ander te regelen. Stelt u zich op tijd op de hoogte van de exacte voorwaarden die uw huidige energieleverancier stelt over het beëindigen van uw contract. Over het algemeen zal er - gezien de bouwtijd - voldoende gelegenheid zijn een bestaand contract tijdig op te zeggen. Wij zullen u hier later nog over informeren.

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

3.25 Gasloos

Uw nieuwe woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting. Als u niet gewend bent aan een gasloze woning, moet u zich realiseren dat uw energierekening er in de toekomst heel anders uit gaat zien. U betaalt niet langer voor het gebruik van gas en ook geen vastrechtkosten voor gas. Daarentegen zullen de kosten voor elektriciteitsgebruik stijgen, omdat er ook stroom nodig is voor elektrisch koken, de verwarming-installatie, de ventilatie-installatie en warm tapwater.

Wij adviseren u dit te bespreken met uw energieleverancier in verband met het vaststellen van uw voorschotbedrag. Daarbij moet u rekenen dat de woning na oplevering nog "drooggestookt" moet worden. Dat kost extra energie, waardoor het stroomverbruik in het eerste jaar waarschijnlijk hoger zal uitvallen.

3.26 Ingebruikname woning

Nieuwgebouwde woningen hebben te maken met bouwvocht. Tijdens het bouwen wordt veel vocht de woning ingebracht bij het verwerken van de bouwmaterialen. Het duurt even voordat dit allemaal verdampt is. Wij wijzen u hierop, omdat het aanbrengen van wand- en/of vloerafwerkingen vaak pas mogelijk is als het vochtpercentage in de wanden en vloeren niet hoger is dan een bepaalde waarde. Desgewenst kunnen aan de hand van door u zelf uit te voeren vochtmetingen deze vochtpercentages worden vastgesteld.

In uw woning kunnen er - zeker in het eerste jaar – (krimp)scheuren ontstaan met name bij de aansluitingen tussen kozijnen en wanden en de aansluitingen tussen vloeren en wanden en wanden onderling. Dat is helaas niet te voorkomen; het zijn natuurlijke werkingsprocessen zoals krimp, kruip of verharding van de toegepaste materialen. Na een jaar zijn dergelijke processen wel uitgewerkt en zullen er nauwelijks nog scheuren optreden.

Krimpscheuren zijn geen scheuren van constructieve aard.

Het is belangrijk de woning “rustig” te laten drogen. Lees hiervoor de garantieregeling van Woningborg goed door inzake scheuren en in de opleveringsinformatie hoe scheuren kunnen worden voorkomen.

3.27 Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de kruipruimte en/of berging. Wateroverlast ontstaat over het Algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn Voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Verkoper en de aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

3.28 Zettingen

De grond waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief de bouwkegel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds ‘gezet’ is. Ondanks deze voorzorgen kunnen wij niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting optreedt.

U dient zelf maatregelen te nemen (o.a. aanvullen met grond in de tuin en een strook vrijhouden met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

3.29 Gebruiksvoorschriften tuin

U dient de aansluiting van de grond van de toegangsdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Wij adviseren u met nadruk om rondom uw woning en de tuin een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als u verhardingen aanbrengt rondom uw woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentredeur.

Wij adviseren u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen, als zijnde o.a. het prieel, die niet op een paalfundering geplaatst worden, kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen. Wij raden u aan de aansluitingen van riolering en overige (nuts)leidingen te controleren voordat ophogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

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

3.30 Oprichting beheervereniging

Voor het mandelige (parkeer)terrein wordt een beheervereniging opgericht door de verkoper. Meer informatie hierover treft u in de juridische stukken behorende bij de koopovereenkomst van Verkoper.

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3), bijlagen (hoofdstuk 7) en de verkoopcontract-tekeningen.

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

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

4.1 Voorwaarden

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg. Met het uitbrengen van deze Technische Omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc. De op de tekening aangegeven wandcontactdozen, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en impressies).

De foto's, schetsen en impressies in de koop- en aannemingsovereenkomst dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar fantasie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De op de (contract)tekening gestippeld weergegeven inrichting behoort niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

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

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

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

4.2 Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving

4.2.1 2023

U heeft de Aannemingsovereenkomst waartoe deze Technische Omschrijving behoort getekend **voor of uiterlijk op** 31 december 2023. In dat geval is van toepassing:

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

4.2.2 2024

U heeft de Aannemingsovereenkomst waartoe deze Technische Omschrijving behoort getekend **op of na** 1 januari 2024. In dat geval is van toepassing:

- Het Bouwbesluit 2012 (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
 - Openbare Nutsbedrijven
 - Brandweer
- Het consumentendossier zoals vermeld in de Wet Kwaliteitsborging en zoals beschreven in de Aannemingsovereenkomst (AO)
- De bepalingen van Woningborg.

4.3 Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit 2012 wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten.

Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit 2012 in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Bouwbesluit 2012	Benaming brochure/ Technische omschrijving
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 en of vliering.

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit 2012 kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

4.4 Peil van de woning

Het peil van de woning is de hoogte van het bouwkundige nulpunt ten opzichte van N.A.P. Vanuit het bouwkundig nulpunt (op tekening aangegeven als +0) worden alle hoogten gemeten. Het nulpunt komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

4.5 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. De kruipruimten onder de begane grondvloeren worden voorzien van een bodemafluiting. De tuinen worden opgehoogd en/of geëgaliseerd. Onder de omschreven bestrating wordt een zandbed aangebracht.

4.5.1 Mantelbuis t.b.v. opladen elektrische auto

Ten behoeve van het opladen van een elektrische auto wordt vanaf de fundering van de woning naar de erfafscheiding 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 parkeerplaats 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 beheervereniging, een kabel aanleggen naar uw parkeervak en de installatie voor het opladen realiseren.

4.6 Rioleringswerken

4.6.1 Woning

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

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel dat inhoudt 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 ontstoppingsstukken. 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 dat naar de douchemengkraan loopt voorverwarmd, waardoor er minder energie voor het opwekken van het heet water gebruikt hoeft te worden.

4.6.2 Mandelig terrein

Het gemeenschappelijke binnenterrein (mandelig parkeerterrein) gelegen achter de woningen en de gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden worden voorzien van straatkolken en aangesloten op de riolering.

4.7 Bestratingen

4.7.1 Eigen perceel

Er wordt een pad van de voordeur naar de erfgrens gemaakt in grijze betontegels (500x500mm); Zie situatietekening.

Bij de woningen wordt een tegelplateau van ca. 1 m² gemaakt bij de achter- en of 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 twee rijen betontegels van (500x500mm).

4.7.2 Mandelig terrein

De achterpaden tussen de percelen en de bestrating van het mandelig parkeerterrein worden uitgevoerd volgens het ontwerp weergegeven in overige verkoopstukken.

Op de situatietekening staan in de parkeerplaatsen op het mandelig terrein parkeervaknummers en bouwnummers. Het parkeervaknummer wordt in de bestrating verwerkt.

Voor naderende informatie dient u zicht te wenden tot de verkopende partij. E.e.a. behoort tot de koopovereenkomst.

4.7.3 Openbare ruimte

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 impressions is aangegeven is indicatief. Daar kunnen geen rechten aan ontleend worden.

4.8 Terreininventaris en beplanting

4.8.1 Erfafscheidingen

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

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

4.8.2 Geluidswerende terreinafscheidingen

Volgens de situatietekening worden geluidsschermen geplaatst. Deze schermen bestaan uit thermische verzinkte kolommen met daartussen kokosschermen welke aan de straatzijde voorzien zijn van begroeiing. E.e.a. is aangegeven op de situatietekening.

4.8.3 Beplanting

Beplanting en begroeiing wordt aangebracht volgens de situatietekening.

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de beplantingen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de te bereiken hoogte zoals op de situatietekening is aangegeven.

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

4.8.4 Bergingen

De woningen worden voorzien van losstaande of gekoppelde geprefabriceerde houten bergingen. Uitgevoerd zoals op de situatie- en bergingstekening is aangegeven. De bergingen hebben een oppervlakte van ca.7m².

De vloer van de berging van de woning bestaat uit een onderheide prefab betonnen vloerplaat zonder isolatie met vorstrand.

De gevels worden uitgevoerd volgens het tekenwerk.

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

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 beide zijden bekleed met een beplating.

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

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

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

4.8.5 Prieel

In de achtertuin van bouwnummer 332 wordt volgens het tekenwerk en de situatietekening een prieel geplaatst. Dit prieel is op staal (zonder heipalen) gefundeerd op (prefab) betonpoeren. - zetting en zakking is hierdoor mogelijk. De opbouw van het prieel bestaat uit houten kolommen met geschilderde houten frames. Hierboven op komt een zinken afdekker. Het hekwerk in het prieel van bouwnummer 332 is voorzien van een poortje met een loop en vast deel. Het poortje is niet afsluitbaar middels een slot. De kleuren zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.8.6 Veranda

Volgens het tekenwerk worden veranda's aan de woningen geplaatst. De vloer wordt uitgevoerd in hardhout. De opbouw van de veranda en eventuele hekwerken bestaat uit geschilderd hout, evenals het dakranden. Het dak is een ongeïsoleerde houtenbalklaag met beplating, voorzien van opstanden en dakbedekking. De kleuren zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.9 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 (fundering) van de bergingen worden uitgevoerd zoals boven omschreven.

4.10 Gevels en wanden

4.10.1 Buitengevels

Er zijn verschillende andere afwerkingen van de buitenzijden van de gevels, te weten:

- Metselwerk met gevelstenen en voegwerk in diverse kleuren;
- Metselwerk met gevelstenen en voegwerk, dat geverfd wordt;
- Op metselwerk verlijmd natuursteen.

Ook de plinten worden op diverse manieren uitgevoerd: in een afwijkende kleur metselwerk, hardsteen zoals bepaald door de architect.

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

In de buitengevels wordt conform het verwerkingsadvies van de fabrikant of leverancier voorzien in spouwventilatie van de (prefab)gevels en/of een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouwventilatie en/of een voldoende afwatering.

In de gevels worden onder de buitenkozijnen met gemetselde borstweringen raamdorpels toegepast in prefabbeton of keramiek. Boven de kozijnen in gemetselde gevels worden stalen of betonnen lateien aan de buitenzijde aangebracht. De stalen lateien worden in kleur gecoat, met uitzondering van de woningen waar betonnen lateien en/of kaders worden geplaatst in de gevel.

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 nodig loodslabben of gelijkwaardige materialen aangebracht. Eén en ander volgens de voorschriften waarmee waterdichte aansluitingen worden gerealiseerd.

4.10.2 Gevelverf

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

4.10.3 Voorzieningen ter bevordering van flora en/of fauna

In de gevels worden enkele vaste voorzieningen opgenomen als “verblijfplaats” voor vogels en vlemmuizen. De voorzieningen zijn aangegeven op de geveltekeningen en worden nader omschreven in verkoopstukken.

4.10.4 Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevels, de zogenaamde binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in lijmblokken van kalkzandsteen met uitzonderingen waar prefab houtenelementen of prefab betonwanden worden toegepast zoals verder zal worden uitgewerkt door de constructeur.

4.10.5 Isolatie

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

4.10.6 Dilataties

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

4.10.7 Energieprestatie

Gevels en daken moeten ervoor zorgen dat de woning zo weinig mogelijk warmte verliest. Daarom wordt voor elke woning een zogenaamde BENG-berekening gemaakt. Resultaat hiervan kan zijn dat er bij sommige woningen voor een afwijkend type isolatie wordt gekozen of dat de montage van kozijnen op een andere wijze wordt uitgevoerd om aan de gestelde eisen te voldoen. Daarnaast hebben uitbreidingskeuzes vanuit het door u te kiezen meer- en minderwerk mogelijk ook invloed op de te maken berekeningen en kan een gemaakte keuze achteraf niet of alleen haalbaar worden gemaakt indien er flankerende meerwerk maatregelen worden genomen.

4.10.8 Woningscheidende wanden

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

4.10.9 Stabiliteitswanden

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

4.10.10 Lichte scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden in de woningen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm of 100 mm. De wanden tussen de verblijfsruimtes en van de technische ruimte op de begane grond en/of 2e verdieping worden uitgevoerd met zware gipsblokken. De badkamers worden gedeeltelijk uitgevoerd met waterbestendigere gipsblokken.

4.11 Vloeren

4.11.1 Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer. (Warmteweerstand $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Daar waar nodig wordt hier plaatselijk, volgens opgave van de constructeur, vanaf geweken.

4.11.2 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. Afwijkingen hierop staan weergegeven op de tekeningen.

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

Het kan bij veel of langdurige regen of wisselende grondwaterstanden voorkomen 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.

4.11.3 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). In het plafond zijn de naden van de bekistingsplaten zichtbaar.

Ter plaatse van overgangen van uitbreidingen, ruwbouwopties en/of (trap)sparingen kan een stalen draagbalk worden aangebracht vanwege constructieve eisen.

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

De (plat) dakvloer bij woningtype J wordt uitgevoerd in een houten balkenlaag.

4.12 Daken

4.12.1 Hellende daken

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

4.12.2 Knieschotten

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

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

In afwijking hierop worden eventueel prefab betonnen wanden toegepast in plaats van knieschotten.

4.12.3 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.

4.12.4 Platte daken

De platte daken op de woningen 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 6,3 m²K/W wordt behaald. Afhankelijk van het verkregen advies van de adviseur kan het dak worden voorzien van een ballast laag en/of hoekverzwaringen.

Het dak van de veranda wordt uitgevoerd bitumineuze dakbedekking. Thermische isolatie is hierbij niet van toepassing.

4.12.5 In het zichtblijvende constructieonderdelen

Bij sommige kapvormen zal de benodigde staalconstructie zichtbaar zijn onder de dakelementen. Deze staalconstructie zal zichtbaar afgewerkt worden met een (brandwerende) beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal er een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn.

4.12.6 Dakkapel

Bij enkele woningtypen worden conform de tekeningen een dakkapel aangebracht. Deze wordt opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatie. De zijwangen van de dakkapel worden aan de buitenzijde uitgevoerd volgens de verkooptekeningen en de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

De dakrand van de dakkapel wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kraalprofiel. Het dak van de dakkapel wordt afgewerkt met een EPDM-dakbedekking. Verschillende dakkapellen worden, zoals aangegeven op de verkooptekeningen en de Kleur- en materiaalstaat exterieur, afwijkend uitgevoerd met een zinkbekleding op zowel het dak als de zijwanden.

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.

4.12.7 Dakafwerking buitenzijde

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- 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 dekljst met kraal.
- De onderzijde van dakoverstekken (waar het dak over de gevel heen steekt) wordt afgewerkt met multiplex in kleur geschilderd zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat exterieur.
- De dakranden van de erker worden voorzien van een omtimmering met een rand van garant multiplex op rachelwerk worden afgewerkt met een boeiboord van Western Red Cedar of gelijkwaardig en aan de bovenzijde voorzien van een aluminium daktrim zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.12.8 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.

4.13 Kozijnen, ramen en deuren

4.13.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de bouw worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorbereid en afgelakt en hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. 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.

4.13.2 Buitendorpels

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

4.13.3 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.

Het kozijn ter plaatse van de keuken heeft een draai-/kiepstand.

In verband met de mogelijkheid tot het wijzigen van de keukenopstelling, het verplaatsen van aansluitpunten en/of wensen ten aanzien van het ontwerp, wijzen wij u erop dat afhankelijk van de hoogte van het werkblad, de standaard spoelbakpositie en/of het type keukenkraan en keukenkraanpositie het raam mogelijk niet geheel kan worden geopend.

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

4.13.5 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning worden per afbouwpakket uitgevoerd als:

Excellent	Prominent	Unicum
Staal nastelkozijn	Staal nastelkozijn	Hout nastelkozijn
Met bovenlicht	Zonder bovenlicht	Zonder bovenlicht

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

Bij binnenkozijnen zonder bovenlichten kunnen scheurtjes optreden in de binnenwand aan de bovenzijde van het kozijn. Zie meer daarover in de bijlage Algemene Informatie, hoofdstuk Bouwvocht en scheurvorming.

De bovenlichten bij de meterkast, verdelers van de vloerverwarming en trapkast worden uitgevoerd in een houten dicht paneel.

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.

4.13.6 Binnendorpels

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

4.13.7 Binnendeuren

De fabrieksmatig afgelakte binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:

Excellent	Prominent	Unicum
Opdek	Opdek	Stomp

4.13.8 Dakramen

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

4.13.9 Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid volgens de regelgeving.

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur.

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

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

De 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 (met 1 sleutel). De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag en nacht slot. Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

4.14 Trappen

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

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 zogenoemde 'lepe hoeken' ten behoeve van leidingwerk in de woningen.

4.15 Beglazing

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

De dakramen zijn, daar waar mogelijk, ook voorzien van trippleglas.

Diverse ramen en deuren worden voorzien van roedes zoals op geveltekeningen aangegeven. De roedes bestaan uit enkele horizontale en/of verticale roedes (Wiener-Sprossen) tussen het glas en houten plakroeden aan de buitenzijde van het glas.

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

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

De bovenlichten in de binnenkozijnen met glas worden voorzien van enkel glas.

4.16 Hekwerken, ornamenten en luiken

De kleuren van de hekwerken, ornamenten en luiken zijn weergegeven in de Kleur- en materiaalstaat exterieur.

4.16.1 Hekwerken en doorvalstang

De hekwerken in de gevel worden vervaardigd uit staal dat fabrieksmatig afgelakt is. De doorvalstangen en hekken worden uitgevoerd volgens opgave van de leverancier.

4.16.2 Luiken

De luiken worden volgens tekening uitgevoerd als Louvre- of paneelluik in aluminium welke fabrieksmatig afgelakt worden. De luiken worden op de gevels bevestigd en zijn niet bedienbaar.

4.16.3 Gevelversiering lambrekijn (type J)

Woningtype J is voorzien van een gevelversiering. Deze versiering, ook wel lambrekijn genoemd, is vervaardigd uit fabrieksmatig afgelakt aluminium.

4.16.4 Schoorsteen (type J)

Woningtype J is voorzien van een decoratieve schoorsteen. Deze versiering bestaat uit een prefab vervaardigde constructie welke is voorzien van steenstrips en een aluminium afdekkap.

4.17 Vloer- wand- en plafondafwerking

4.17.1 Vloerafwerking

De prefab betonvloer en in het werk afgestorte betonvloer worden afgewerkt met een dekvloer, behalve in de ruimten achter de knieschotten onder het dak en vlieringen, zoals aangegeven in de Afwerkstaten in hoofdstuk 5.

De prefab betonnen vloeren van de buitenbergingen worden niet afgewerkt.

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

4.17.2 Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaten in hoofdstuk 5. Bij de binnenwanden kunnen scheurtjes optreden. Zie meer daarover in het document Algemene Informatie, hoofdstuk Bouwvocht en scheurvorming.

4.17.3 Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaten in hoofdstuk 5.

Ter plaatse van erkers of uitbouwen kan het nodig zijn dat er een stalen ligger in de vloer wordt verwerkt die (gedeeltelijk) onder het plafond uitsteekt. De ligger wordt afgetimmerd en afgewerkt als het plafond, maar blijft zichtbaar.

Indien de standaard woning beschikt over een erker, vide, uitbouw, zijbeuk, uitbreiding en/of dakopbouw of indien hier in het meer- en minderwerk voor gekozen wordt, dan zal de benodigde staalconstructie zichtbaar zijn. Deze staalconstructie zal zichtbaar afgewerkt worden met brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal er een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.

4.17.4 Vloertegels

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

- Afmeting 300x300 mm in afwerking Excellent
- Afmeting 450x450 mm in afwerking Prominent
- Afmeting 600x600 mm in afwerking Unicum

De voegkleur bij vloertegel toilet en badkamer is grijs.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een profiel geplaatst en wordt het vloertegelwerk afwaterend naar de draingoot aangebracht.

4.17.5 Wandtegels

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

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

De voegkleur bij wandtegel toilet en badkamer is wit.

De wandtegels in het toilet worden uitgevoerd tot een hoogte van ca. 1.500 mm. 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. Ook niet indien gewijzigd in het meer- en minderwerk(!). Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

4.18 Natuur en kunststeen

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

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

4.19 Afbouwtimmerwerk

4.19.1 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.

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

Afhankelijk van de indeling en optiekeuzen zullen ervanuit wet- en regelgeving extra voorzieningen mogelijk kunnen zijn waarbij te denken valt aan brandwerende en/of geluidswerende voorzieningen.

4.19.3 Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

4.19.4 Erkers

Volgens de verkooptekening zijn er woningen voorzien van een erker aan de zijgevel. Het plafond ligt lager dan het overige plafond en wordt uitgevoerd in gips afgewerkt met spuitwerk. De kozijnen zijn overeenkomstig de overige kozijnen in de woning.

4.20 Schilderwerk

4.20.1 Buitenkozijnen

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 (gevel)delen en ook geschilderde timmerwerken vereisen periodiek onderhoud conform de onderhoudsvoorschriften die bij oplevering worden overhandigd.

4.20.2 Binnenzijde

Hout en metaalwerk

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.

De traptreden worden fabrieksmatig gegrond maar worden niet afgelakt.

Onderzijde dakkappen en knieschotten

De onderzijde van de dakplaten en de knieschotten zijn standaard fabrieksmatig wit gegrond afgewerkt. In de verblijfsruimte wordt de onderzijde van de dakplaten en knieschotten in het werk gesausd.

Schuine dakvlakken en onderdelen van dakkapellen die volgens de Afwerkstaten in hoofdstuk 5 voorzien zijn van gipsplaten worden 1 keer gesausd opgeleverd.

Overige onderdelen

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk, dakplaten en knieschotten wordt geen schilderwerk aangebracht. Tevens wordt er geen schilderwerk aangebracht op traptreden en stootborden (traptreden en stootborden worden geleverd voorzien van grondverf) en de onderzijde van de trap in de trapkast (wordt in het geheel niet afgewerkt, dus niet gekit en gaten worden niet gestopt).

4.20.3 Gevelschilderwerk en houten onderdelen.

Bij een aantal woningtypen worden de gevels geheel of gedeeltelijk geschilderd met gevelverf. Een aantal woningtypen is voorzien houten onderdelen als zijnde een prieel, veranda of hekwerk, -een en ander conform de Kleur- en materiaalstaat exterieur. De geschilderde gevels en de houten onderdelen vragen periodiek onderhoud. Een en ander als omschreven in de onderhoudsbescheiden die bij oplevering worden overhandigd.

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

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

4.21 Keuken

De woningen zijn standaard **niet** voorzien van een keuken. Alleen de aansluitpunten worden volgens de verkoopstukken aangebracht.

De aannemer heeft vrijblijvend een keukenshowroom geselecteerd (Intermat, Mijdrecht). Meer informatie hierover treft u in de kopersprocedure.

Zie het document INFO_05_ Informatie mogelijkheden keukens, voor meer informatie.

4.22 Sanitair

Hieronder worden de sanitairpakketten omschreven zoals deze in de verschillende afwerkingsniveaus worden toegepast.

In INFO_04_Informatie Sanitair treft u aanvullende informatie.

Toiletcombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Wandcloset	Wandcloset Combi-Pack V&B Architectura	V&B Avento met Direct-Flusch	V&B Subway 2.0 met Direct-Flusch
Zitting	Zitting met QR en softClosing V&B Architectura	Zitting met QR en SoftClosing	Zitting met QR en SoftClosing V&B Subway 2.0
Bedieningsplaat	Geberit Sigma 20 wit-chroom-wit	Geberit Sigma 30 wit-chroom-wit	Geberit Sigma 50 wit
Reservoir	Geberit Duofix UP320	Geberit Duofix UP320	Geberit Duofix UP320
Bij Excellent en prominent fonteincombinatie alleen in het toilet op de begane grond.			
Fonteincombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Fontein	V&B O.Novo rechthoek	V&B O.Novo rechthoek	V&B Subway 2.0 rechthoek
Fontein kraan	H. Grohe Logis Chroom	H. Grohe Logis Chroom	H. Grohe Rebris S chroom
Afvoer	Viega universele plugbekersifon met muurbuis en roset chroom	Viega universele plugbekersifon met muurbuis en roset chroom	H.Grohe Flowstar S Premium design sifon. H.Grohe afvoerplug chroom
Douchecombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Inlooptdouche afvoer	Technea WTW Joulia 5P	Technea WTW Joulia 5P	Technea WTW Joulia 5P
Douchekraan	H. Grohe Ecostat 1001CL thermostaatkraan opbouw chroom	H. Grohe Ecostat 1001CL thermostaatkraan opbouw chroom	H. Grohe Ecostat Comfort thermostaatkraan opbouw chroom
Doucheset	H. Grohe Pulsify Select S Doucheset Relaxation EcoSmart met glijstang chroom	H. Grohe Pulsify Select S Doucheset Relaxation EcoSmart glijstang chroom	H. Grohe Pulsify Select S 3jet Doucheset Relaxation EcoSmart glijstang chroom
Douchewand	Glas 90x195 cm met wandprofiel en stabilisatiestang	Glas 90x195 cm met wandprofiel en stabilisatiestang	Glas 90x195 cm met wandprofiel en stabilisatiestang
Wastafelcombinatie	Excellent	Prominent	Unicum
Wastafel	V&B Architectura	V&B Avento	V&B Subway 2.0
Sifon	Viega bekensifon met muurbuis en rozet. Pop up wastafelplug chroom.	Bron bekensifon met muurbuis en rozet. Pop up wastafelplug chroom.	H.Grohe Flowstar S Premium design sifon. Pop up wastafelplug chroom.
Wastafelkraan	H.Grohe Logis Fine Chroom	H.Grohe Logis Fine Chroom	H.Grohe Rebris S chroom wastafel
Badkamerspiegel	Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 600x500 mm Spiegelbevestigingsset – Bron E-line	Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 600x500 mm Spiegelbevestigingsset – Bron E-line	Square rechthoekig horizontaal gemonteerd 600x500 mm Spiegelbevestigingsset – Bron E-line
Bad combinatie	Er wordt standaard geen ligbad geplaatst, optioneel is bij een casco badkamer de plaatsing van de aansluitpunten wel mogelijk, zie de Koperskeuzelijsten. Bij het wijzigen van de badkamer in de showroom kunt u eventueel wel voor een bad kiezen. De uitwerking hiervan is ter verantwoordelijkheid van de showroom.		
Badkamerradiator	Elektrische designradiator inclusief wandaansluiting en instelbare thermostaatbediening aan de onderzijde.		

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

4.23 Dakgoten en hemelwaterafvoeren

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

De kilgoten en verholten goten worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de aansluiting van de pannendaken van de dakkapellen op het schuine dak van de woning wordt een kilgoot onder de pannen aangebracht. Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de schoonwater-riolering van de gemeente.

4.24 Installaties algemeen

4.24.1 Meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven. In de meterkast worden de groepenkasten en hoofdzekering van de elektrische installatie aangebracht.

Verder 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.

4.24.2 Technische ruimte(s)

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

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

4.25 Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare waterleidingnet. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten, alsmede de aansluiting van de wasmachine, worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater. De positie van de kraan van de wasmachine is indicatief en wordt later bepaald door de installateur.

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

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

4.26 Gasinstallaties

De woningen worden niet aangesloten op het gasdistributienet.

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

4.27 Verwarmingsinstallaties

4.27.1 Functionele eisen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

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

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

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

4.27.2 Warmtepomp

Elke woning 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 geplaatst. In type J bevindt zich de warmtepomp onder de trap op de begane grond.

4.27.3 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 te verwarmen.

4.27.4 Zomersituatie

In de zomer kan het systeem de relatieve koelte van de aarde gebruiken om warmte aan de woning 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.

4.27.5 Verwarmen van de woning

Het verwarmen van de woning 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.

4.27.6 Energieverbruik warmtepompsysteem

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

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

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

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

4.27.7 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. Alleen vloerverwarming in de badkamer is niet toereikend om de ruimtetemperatuur in de winter te bereiken.

4.27.8 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 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 ruimtes zonder thermostaat o.a. de hal, overlopen, badkamer, toilet en zolder zijn niet separaat aan te sturen.

4.27.9 Verdelers

De verwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende groepen. Op elke verdieping moet daarvoor een zogenaamde verdeler aangebracht worden. De groepen op de verdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. 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 bevindt de verdeler van de vloerverwarming zich veelal in de technische ruimte.

Indien hiervan afgeweken wordt is dit zichtbaar op de tekeningen.

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

4.27.10 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.

4.27.11 Warmwatervoorziening

In de combi warmtepompunit is een boiler van ongeveer 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 58°C.

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

Als er in het kopersmeerwerk voor kranen en/of douches met grotere volumestroomklasse wordt gekozen dan heeft dit invloed op het warmwaterverbruik en zal de warmwatervoorraad ook sneller afnemen.

4.27.12 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 weerssituaties 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.

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

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

4.28 Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem uitgerust met warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht kan worden gehaald en (als het koud is buiten) wordt overgedragen aan de verse binnenkomende lucht. Op deze wijze gaat er bij het ventileren zo min mogelijk warmte verloren. De WTW-unit wordt in de technische ruimte op de 2e verdieping opgesteld. Het ventilatiesysteem wordt geregeld door de hoofdbediening in de woonkamer/keuken. De gebruiker kan uit een aantal ventilatiestanden kiezen. Daarnaast wordt er in de badkamer een 2e (losse) 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 toilet(ten);
- De badkamer;
- Opstelplaats wasmachine ruimte (en eventueel de technische ruimten).

Op de verkooptekeningen is aangegeven in welke ruimten er lucht zal worden ingeblazen en afgezogen.

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. 20 mm.

Op (zolder)verdieping 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 (zolder)verdieping.

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 en de ontluchting van de riolering mogen niet in elkaars nabijheid worden geplaatst om te voorkomen dat vuile afgevoerde lucht weer wordt aangezogen. Dit houdt in dat de benodigde dakdoorvoeren op flinke afstand of bij schuine daken op verschillende dakvlakken worden gepositioneerd. Bij platte daken zijn de dakdoorvoeren op voldoende afstand geplaatst. De kanalen worden onder het dak op de zolderverdieping verslept en blijven dus zichtbaar.

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

De dakdoorvoeren staan indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. 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. Houd hierbij wel rekening met de voorschriften van de leverancier van het ventilatie systeem.

4.29 Dakdoorvoeren en beluchting

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

- wtw-installatie;
- ontluchting van de riolering.

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

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.

4.30 Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de NEN1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een 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.

Indicatieve hoogte van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- bewegingsschakelaar toilet in plafond;
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- de buitenlichtpunten 2,2 m;
- de leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van telefoon, data en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;
- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m;
- specifieke afwijkingen t.o.v. hierboven zijn mogelijk en ter nadere uitwerking van de installateur.

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

4.30.1 Rookmeldinstallatie

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de hal, op de overloop, op de zolder en eventueel in de woonkamer en of keuken. De exacte posities en uitwerking hiervan wordt nader bepaald door de installateur.

4.30.2 Buitenarmaturen

Bij de voordeurkozijnen wordt een buitenarmatuur geplaatst zoals aangegeven op de verkoopstukken.

Bij de achterdeur wordt een buitenarmatuur geplaatst.

4.30.3 Buitenberging

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

In de bergingen wordt aan de binnenzijde een verlichtingspunt met schakelaar en een WCD geplaatst. Aan de buitenzijde wordt een armatuur gemonteerd die met een automatische schakeling direct is aangesloten. De verlichting gaat branden als het donker wordt en draagt daarmee bij aan de veiligheid van het mandelig gebied. De eigenaar van de berging dient de verlichting in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de verlichting functioneert.

4.30.4 Zwakstroominstallatie

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

4.31 PV-panelen

Op elke woning worden standaard een aantal PV-panelen (van het Engelse woord fotovoltaic, in het Nederlands fotovoltaïsche panelen, ofwel zonnepanelen) geplaatst. De zonnepanelen worden op de dakpannen gelegd waar keramische dakpannen worden toegepast.

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

De bij het systeem behorende zonnepanelen zijn zwart en worden als 'opdak' systeem geplaatst.

4.32 Telecommunicatievoorzieningen

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

In de woonkamer wordt een, 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. AFWERKSTATEN INTERIEUR

5.1.1 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.

5.2 Begane grond

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting (zie verkooptekening)
Hal	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming, niet regelbaar - Rookmelder - Belinstallatie - Kruipluik - Eventueel: Dichte trap naar 1^e verdieping
Meterkast	Onafgewerkte dekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - 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)	<ul style="list-style-type: none"> - Lichtpunt op bewegingsschakelaar - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Lus vloerverwarming, niet regelbaar - Wandcloset - Fontein met fonteinkraan. Sanitair volgens technische omschrijving en tekening
Trapkast	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Houten trap gegrond, betonplafond (indien van toepassing, voorzien van spuitwerk). (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaar en lichtpunt volgens verkooptekening* - Vloerverwarmingsverdeler - Aansluitpunt verdeler - Indien van toepassing (zie verkooptekening):
Keuken	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Standaard keukenaansluitpunten volgens verkooptekening*: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tapwater en afvoer ▪ Kooktoestel (1) ▪ Afzuigkap (4) ▪ Vaatwasser (2) ▪ Koelkast (5) ▪ Boiler (loze leiding, niet bedraad) (3) ▪ Combimagnetron (14) - Afzuigpunten ventilatiesysteem - Vloerverwarming (op woonkamerthermostaat)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting (zie verkooptekening)
				- Hoofdbediening mechanische ventilatie
Woonkamer	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Bedrade en loze aansluitpunten volgens verkooptekening. - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunten ventilatiesysteem - Eventueel: Dichte trap naar 1^e verdieping - Eventueel: Rookmelder bij aanwezigheid trap
Technische ruimte type J	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Houten trap gegrond, betonplafond (indien van toepassing, voorzien van spuitwerk). (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Aansluitingen warmtepomp - Verdeler vloerverwarming - Diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve technische installatie - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht.
<p>- *aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateurs nader bepaald.</p> <p><i>Deze afwerkstaat betreft nadrukkelijk geen uitleg of toelichting van de wijze waarop deze onderdelen en/of afwerking zullen worden aangebracht of verwerkt.</i></p> <p><i>Indien de standaard woning beschikt over een erker, uitbouw, uitbreiding en/of dakopbouw of hiervoor in het meer- en minderwerk gekozen kan worden dan zal de benodigde staalconstructie zichtbaar zijn.</i></p> <p><i>Deze staalconstructie zal zichtbaar afgewerkt worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal er een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.</i></p>				

5.3 1^e verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting (zie verkooptekening)
Overloop	Onafgewerkte dekvloer	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt;	Spuitwerk (V-naden zichtbaar). Indien van toepassing: Doorlopende schuine kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt en sauswerk.	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Rookmelder - Trap naar 2^e verdieping - Traphek - Vloerverwarmingsverdeler in op de verkooptekeningen aangegeven nis. Afgewerkt met een paneel.
Slaapkamers	Onafgewerkte dekvloer. Indien van toepassing: behalve achter de knieschotten.	Behangklaar afgewerkt	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar). Indien van toepassing: Doorlopende schuine kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt en sauswerk.	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening* - Vloerverwarming met thermostaat - Inblaaspunt ventilatiesysteem - Type V: Kast met vloerverwarmingsverdeler.
Badkamer	Vloertegels volgens technische omschrijving.	Wandtegels volgens technische omschrijving tot plafondhoogte	Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Losse bediening ventilatiesysteem - 1 elektrische designradiator met thermostaat - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Sanitair volgens omschrijving en tekening - Vloerverwarming (niet regelbaar)
Toilet	Tegels volgens technische omschrijving	Tegels volgens technische omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk.	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaar en lichtpunt volgens verkooptekening* - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Lus vloerverwarming, niet regelbaar - Sanitair volgens technische omschrijving en tekening.
Vliering (Onbenoemde ruimte)	Ruwe onafgewerkte betonvloer	Onafgewerkte kalkzandsteen en of metselwerk.	Schuine kappen onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag.	<ul style="list-style-type: none"> - Geen voorzieningen. - Toegang met een afneembaar paneel.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting (zie verkooptekening)
Trapkast type J	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Houten trap geground, betonplafond (indien van toepassing, voorzien van spuitwerk). (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Verdeler vloerverwarming - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening*
Dakkapel (Indien van toepassing)	Gelijk als de rest van de ruimte.	Bovenbouw: Afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt voorzien van sauswerk Knieschotten: Volgens de rest van de ruimte.	Beplating. Afgewerkt gelijk als de rest van de ruimte.	- Niet van toepassing
<p>- *aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateurs nader bepaald. <i>Deze afwerkstaat betreft nadrukkelijk geen uitleg of toelichting van de wijze waarop deze onderdelen en/of afwerking zullen worden aangebracht of verwerkt.</i></p> <p><i>Indien de standaard woning beschikt over een erker, uitbouw, uitbreiding en/of dakopbouw of hiervoor in het meer- en minderwerk gekozen kan worden dan zal de benodigde staalconstructie zichtbaar zijn. Deze staalconstructie zal zichtbaar afgewerkt worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal er een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.</i></p> <p><i>Afhankelijk van de specificatie en soort kapconstructie of in voorkomende gevallen als gevolg van gekozen meerwerk kan de constructeur besluiten dat er een staalconstructie moet worden toegepast ten einde te voldoen aan de stellen eisen aan de kapconstructie. Niet kan worden uitgesloten dat deze staalconstructie zichtbaar zal zijn omdat deze afgewerkt moet worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal dit plaatselijke zichtbaar aanwezig kunnen zijn.</i></p>				

5.4 2^e verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting (zie verkooptekening)
Overloop (Kan deel uit maken van de open zolder.)	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	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Rookmelder - Traphek - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht.
Slaapkamer	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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening*. - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht. - Vloerverwarming (niet regelbaar)
1 of 2 technische ruimten	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	<ul style="list-style-type: none"> - 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

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond**	Uitrusting (zie verkooptekening)
Zolder type J (overloop)	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 Platte deel: Gipsplaten vlak afgewerkt en voorzien van spuitwerk.	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger + tappunt koud water - Afzuigpunt ventilatiesysteem - PV-omvormer - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht. - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Rookmelder
Zolder type J (2)	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 Platte deel: Gipsplaten vlak afgewerkt en voorzien van spuitwerk.	<ul style="list-style-type: none"> - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening* - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening*. - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht. - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Inblaaspunt ventilatiesysteem
Dakkapel	Gelijk als de rest van de ruimte.	Bovenbouw: Afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt voorzien van sauswerk Knieschotten: Volgens de rest van de ruimte.	Beplating. Afgewerkt gelijk als de rest van de ruimte.	Niet van toepassing
<p>- *aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateurs nader bepaald. <i>Deze afwerkstaat betreft nadrukkelijk geen uitleg of toelichting van de wijze waarop deze onderdelen en/of afwerking zullen worden aangebracht of verwerkt.</i></p> <p><i>Indien de standaard woning beschikt over een erker, uitbouw, uitbreiding en/of dakopbouw of hiervoor in het meer- en minderwerk gekozen kan worden dan zal de benodigde staalconstructie zichtbaar zijn. Deze staalconstructie zal zichtbaar afgewerkt worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal er een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.</i></p> <p><i>Afhankelijk van de specificatie en soort kapconstructie of in voorkomende gevallen als gevolg van gekozen meerwerk kan de constructeur besluiten dat er een staalconstructie moet worden toegepast ten einde te voldoen aan de te stellen eisen aan de kapconstructie.</i></p> <p><i>Niet kan worden uitgesloten dat deze staalconstructie zichtbaar zal zijn omdat deze afgewerkt moet worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal dit plaatselijke zichtbaar aanwezig kunnen zijn</i></p>				

6. SLOTBEPALINGEN

Deze Algemene Informatie 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.

6.1 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 wijzigingen 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.

6.2 Wateroverlast

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

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. In ieder geval moeten bestratingen in de tuin met voldoende afschot van de woning of berging af gelegd worden. Ook is het beter de bestrating niet strak tegen de woning of berging aan te leggen, maar zo mogelijk een strook grond vrij te houden. Adriaan van Erk Bouw B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u uw tuin aanlegt c.q. uw tuin (in eigen beheer) laat aanleggen.

6.3 Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de woningindeling hebben tot gevolg dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bouwbesluit 2012 (de door de overheid vastgelegde voorschriften voor bouwwerken) biedt de mogelijkheid om in die gevallen de zgn. krijtstreep-methode toe te passen: een wettelijk instrument waarbij slechts een deel van de ruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

6.4 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 Bloemendalerpolder. Adriaan van Erk is hiervoor derhalve ook niet aansprakelijk.

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

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

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

7. BIJLAGEN

7.1 Bijlage_01_Kleur- en materiaalstaat exterieur

Datum: 16-06-2023