

Hendrik Ido Ambacht

De Volgerlanden Oost, deelplan De Laantjes fase 2



13 rijwoningen type “Wittens” (W)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen voorbehouden d.d. 12-12-2019



Het Woonidee



INHOUDSOPGAVE

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	3
2. KOPERSINFORMATIE	5
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	14
1 Indeling van de woning in verblijfsgebieden	14
2 Peil van de woning	14
3 Grondwerk	14
4 Rioleringswerken	15
5 Bestratingen	15
6 Terreininventaris	16
7 Funderingen	17
8 Gevels en wanden	17
9 Vloeren	18
10 Daken	19
11 Kozijnen	20
12 Trappen	21
13 Beglazing	21
14 Vloer-, wand-, plafondafwerking en tegelwerken	22
15 Afbouwtimmerwerk	23
16 Schilderwerk	24
17 Keuken	24
18 Sanitair	24
19 Goten en hemelwaterafvoeren	26
20 Installaties	26
20.1 Meterkast	26
20.2 Waterinstallaties	26
20.3 Gasinstallaties	26
20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	26
20.5 Ventilatievoorzieningen en dakdoorvoeren	28
20.6 Elektrische installatie	29
4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	31
5. AFWERKSTAAT	33
6. SLOTBEPALINGEN	36

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project *De Laantjes* fase 2 bestaat uit in totaal 58 woningen. Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling De Volgerlanden Oost te Hendrik Ido Ambacht

Deze verkoopomschrijving is specifiek bedoeld voor in totaal 13 rijwoningen, woningtype *Wittens*;

Blok 18 en 19	bnr. 59 en 66	type W1/s	hoekwoningen
	bnr. 60, 62, 63, 65 en 68 t/m 70	type W2/s	tussenwoning
	bnr. 61 en 64	type W3/s	tussenwoning
	bnr. 67 en 71	type W4/s	hoekwoning

Ontwikkeling

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

Realisatie

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

Architect

ZVA Architecten te Den Haag

Woningborg

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

Verkoopomschrijving

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van Plan De Laantjes fase 2, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt via een USB-card en behoort bij de koop- en de aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. De Aannemer streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Datum: 12 december 2019

2. KOPERSINFORMATIE

Voorschriften en bepalingen

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

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

Woningborg Garantie

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

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

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



Wat houdt de Woningborg Garantie in

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

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

Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. *Let op: onder de uitgesloten aspecten valt ook het warmtenet ten behoeve van de energielevering aangelegd door HVC KringloopEnergie.*

Omgevingsvergunning

De benodigde omgevingsvergunning voor het project wordt door de Ontwikkelaar namens de koper aangevraagd. Deze af te geven omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning komt op uw naam te staan. Om dit te bewerkstelligen wordt door de Ontwikkelaar een avond

georganiseerd waarop u en de andere kopers hiervoor een volmacht ondertekenen. Met deze volmacht zorgt de Ontwikkelaar voor het aanvragen en het verkrijgen van de omgevingsvergunning op uw naam. Over het tijdstip en de plaats van de gezamenlijke tekenavond ten behoeve van de volmacht wordt u nader geïnformeerd door de Ontwikkelaar.

Koop- en de aannemingsovereenkomst

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

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

Kostenoverzicht

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

Koop- en aanneemsom

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

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

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- de honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- de eenmalige "huis" aansluitkosten van elektra, warmtenet HVC, water en riolering;

- de aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- de kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- de CAR-verzekering;
- energielabel;
- opname woningbouwproject in het register groenverklaring;
- het geldend btw-tarief.

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

Deze kosten zijn:

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

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

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

Inrichting openbaar gebied

De aanleg van de directe omgeving van uw woning wordt verzorgd door de gemeente, u betaalt hieraan een exploitatiebijdrage. De gemeente stuurt u hiervoor twee separate nota's. Bij het passeren van de hypotheekakte betaalt u de 1^e termijn exploitatiebijdrage aan de gemeente via de notaris. Wanneer de woning gereed is betaalt u de 2^e termijn exploitatiebijdrage aan de gemeente via de notaris.

Leges

Voor de bouw van uw woning moeten er door de gemeente vergunningen worden verstrekt. Van de hieraan verbonden legeskosten ontvangt u van de gemeente een nota welke ook bij de notaris bij het passeren van de hypotheekakte betaald wordt.

Prijsstijgingen

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

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

Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

Wat en wanneer te betalen

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

van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

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

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

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

Hypotheek tijdens de bouw

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

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

Verzekeringen

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

Situatietekening

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

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

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

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

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

Wijzigingen

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

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

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

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

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

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

Koperskeuze

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

De koperskeuzelijsten van de Ondernemer maken deel uit van de aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden tijdens

de bouw door andere partijen dan bedrijven behorende bij de Ondernemer is niet toegestaan.

Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd. Let op! Ook het door u gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd. Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen. Circa één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van de woning plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het “proces verbaal van oplevering“. De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd. Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

Energielevering

Elektra

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en bijvoorbeeld uw keukenapparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit (i.v.m. de aanwezigheid van een warmtenet is er geen gasaansluiting aanwezig) is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

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

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

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

energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

Warmte

Om uw woning te voorzien van ruimteverwarming en/of warm tapwater wordt elk perceel aangesloten op het warmtenet van HVC KringloopEnergie. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen wij 12 à 16 weken voor de oplevering van uw woning hiervoor een contract afsluiten. Dit contract loopt tot de oplevering van uw woning. Voor de levering van warmte van uw woning wordt er bij oplevering een contract afgesloten op naam van u als koper. Een overzicht van de bijbehorende warmtetarieven 2019 is onderdeel van de stukken. Deze worden elk jaar opnieuw vastgesteld.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd met een EPC-norm van $\leq 0,4$ hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.



Groenverklaring

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

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

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

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

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

1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

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

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

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

2 PEIL VAN DE WONING

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

3 GRONDWERK

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

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

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

4 RIOLERINGSWERKEN

Woning

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

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

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

Terrein

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

Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbaar gebied zullen de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding worden opgenomen.

Drainage

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

5 BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven;

- een pad bestaande uit betontegels vanaf de erfgrans naar de entree van de woning eindigend in een tegelplateau bij de voordeur.

6 TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

De erfgrans tussen de woningen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt voorzien in een erfafscheiding bestaande uit een draadmathekwerk, hoog circa 180 cm en voorzien van wintergroene klimop (Hedera). Dit hekwerk wordt voorzien van een afsluitbare stalen draadmat poortdeur, hoog circa 180 cm en breed circa 100 cm, daar waar op de situatietekening is aangegeven.

Op de voorerfgrens van alle woningen en ter plaatse van bouwnummer 59, 66 en 67 gedeeltelijk de zijerfgrens wordt een erfafscheiding aangebracht bestaande uit een beukenhaag met een hoogte van circa 80 cm. Zoals op de situatietekening staat aangegeven wordt de haag op de voorerfgrens voorzien van openingen naar de entrees van de woningen.

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de hagen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de bovengenoemde hoogte.

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

Houten bergingen

De woningen worden in de achtertuin voorzien van een geprefabriceerde berging met verduurzaamde houten rabatdelen in kleur zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4. De vloer van de berging bestaat uit een onderheide ongeïsoleerde prefab betonnen vloer met vorstrand. Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag waarop onder afschot een multiplex beplating wordt aangebracht bedekt met een EPDM folie als dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en voorzien van een pvc stadsuitloop met pvc hemelwaterafvoer. De berging wordt voorzien van een afgelakte dichte multiplex deur. De bergingen worden als enkel of als dubbel uitgevoerd. De tussenwand tussen twee bergingen wordt tweezijdig bekleed met een vochtbestendige beplating. De ventilatie van de berging gebeurt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen. Voor de elektrische installatie zie hoofdstuk 20.6. De kleuren van de toegepaste materialen zijn aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4.

7 FUNDERINGEN

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

8 GEVELS EN WANDEN

Buitengevels

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

- een uitstekend kader/staande lagen ter plaatse van de voordeurkozijnen en de voorgevel kozijnen tot op het vloerniveau;
- 3-laagse rollagen, 10 mm uitstekend uit de gevel, boven de gevelkozijnen (m.u.v. de topgevelkozijnen op de 2^e verdieping);
- een 3-laagse rollaag op plintheogte;
- prefab betonnen spekbanden in de voorgevel;
- een uitstekend kader, in de kleur van het opgaand werk, in de vorm van en ter plaatse van de woningen met de tuitgevels en kopgevels.

De voorgevels van woningtype W1/s, W3/s en W4/s worden op de 2^e verdieping voorzien van zogenaamde tuitgevels. Ter plaatse van de metselwerkbeëindiging worden kantpannen toegepast.

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

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

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

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

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

Binnenspouwbladen

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

Isolatie

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

Dilataties

Volgens opgave van de gevelsteen leverancier en ter goedkeuring van de constructeur en de architect worden er in het buitengevelmetselwerk dilatatievoegen aangebracht. De dilataties van het gevelmetselwerk worden open uitgevoerd, zoals technisch is voorgeschreven.

Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

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

Lichte en zware scheidingswanden

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

9 VLOEREN

Begane grondvloer

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

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel. Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur van de woning een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt

voorzien van een metalen kruipluikomranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik en voorzien van een luikoog.

Verdiepingsvloeren

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

10 DAKEN

Hellende daken

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

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

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

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

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

De verankering van de dakpannen wordt conform voorschriften uitgevoerd.

Dakramen

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

Platte daken

De platte daken van de erker bij woningtype W1/s wordt uitgevoerd als een constructievloer van beton (breedplaatvloer), voorzien van een afschotlaag,

isolatie en een bitumineuze dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een grindlaag (R_c totale dakconstructie $\geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$). De dakranden van de erker worden voorzien van een omtimmering van Western Red Cedar hout o.g. en aan de bovenzijde voorzien van een zinken kap.

Luifels

De luifel boven de voordeur wordt uitgevoerd als een houten luifel opgebouwd uit een balklaag met multiplex beplating, een plafond van garant multiplex op rachelwerk en een boeiboord van Western Red Cedar hout o.g. afgewerkt met een zinken kraal. De luifel wordt afgewerkt met een dakbedekking van gemineraliseerde bitumen.

11 KOZIJNEN

Buitenkozijnen

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

De voorgevelkozijnen tot op het vloerniveau op de 1^e verdieping van woningtype W1/s, W3/s en W4/s worden voorzien van een stalen “frans balkonhek” in kleur gemoffeld.

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

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

Ramen

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

Buitendeuren

De voordeur van de woning wordt een luxe geïsoleerde houten deur.

De dubbele deuren in de achtergevel worden gemaakt van hardhout. De glasopeningen in de deuren worden gemaakt conform verkoopcontracttekeningen. De buitendeuren van de vrijstaande bergingen staan omschreven in hoofdstuk 6.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en de 1^e verdieping worden uitgevoerd als stalen opdekkkozijnen met bovenlicht. Het kozijn op de 2^e verdieping van de technische ruimte wordt uitgevoerd zonder bovenlicht. De kozijnen zijn afgelakt in een lichte kleur.

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

Binnendeuren

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

Hang- en sluitwerk

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

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

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

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

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

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

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

12 TRAPPEN

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

De trappen worden zoals op tekening is aangegeven uitgevoerd met zogenaamde lepe hoeken met omtimmerde leidingkokers ten behoeve van leidingwerk in de woningen.

13 BEGLAZING

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR++ glas met gasvulling). Alle beglazing wordt daar waar op tekening is aangegeven voorzien van roedes. De roedes bestaan uit *Wiener Sprossen*, metalen afstandhouders tussen het glas en houten plakroedes aan de binnen- en buitenzijde van het glas.

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

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

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

14 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

Vloerafwerking

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

Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Tegelwerken

De vloer van de badkamer en de toiletten worden voorzien van vloertegels:

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

De badkamer en de toiletten worden voorzien van wandtegels:

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

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

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt het vloertegelwerk éénzijdig afwaterend naar de draingoot aangebracht en aan één zijde (m.u.v. woningtype W1/s) voorzien van een kunststenen dorpel als waterkering, kleur antraciet. Bij woningtype W1/s wordt een wand geplaatst tussen de douchehoek en het standaard te plaatsen bad.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van het reservoir voorzien van een kunststenen afdekplaat, kleur antraciet.

15 AFBOUWTIMMERWERK

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

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

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

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

16 SCHILDERWERK

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

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

- trappomen;
- hekwerken en leuningën;
- trappgat sparingen.

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

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

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

17 KEUKEN

De woning wordt standaard voorzien van een keukeropstelling geplaatst voor de oplevering.

In woningtype *Wittens* komen 2 verschillende keukeropstellingen voor;

<i>type W1/s;</i>	keuken als hoek opstelling;
<i>type W2/s, W3/s en W4/s;</i>	keuken als parallel opstelling.

Voor de keukens per type wordt verwezen naar de bijhorende specificatie. Het is mogelijk om hiervan af te wijken, u kunt hiervoor contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier.

18 SANITAIR

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

Specificatie standaard sanitair uitgevoerd in de kleur wit;

Toiletruimte begane grond

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch combi-pack O'Novo wandcloset, 36x56 cm;

- Villeroy & Boch O'Novo closetzitting softclosing-quickrelease met deksel;
- bedieningspaneel Geberit Sigma 01 kunststof wit.

Fonteincombinatie bestaat uit:

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

Badruimte 1^e verdieping

Douchecombinatie bestaat uit:

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

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo wastafel met overloop ceramic+ wit 60x49 cm;
- Viega verchromde plugbekersifon met muurbuis en rozet;
- Hansgrohe Logis ComfortZone 100 coolstart wastafelkraan met ketting;
- Swallow badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 60x50 cm.

Ter plaatse van woningtype W1/s

Badcombinatie bestaat uit:

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

Toiletruimte 1^e verdieping

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch combi-pack O'Novo wandcloset, 36x56 cm;
- Villeroy & Boch O'Novo closetzitting softclosing-quickrelease met deksel;
- bedieningspaneel Geberit Sigma 01 kunststof wit.

Alle woningen worden aan de achtergevel t.p.v. het terras voorzien van een vorstvrije buitenkraan (Sphinx 300 Basis buitenkraan ½"x15 mm, bediening met losse sleutel o.g.).

19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

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

De hemelwaterafvoeren worden aan de voorzijde van de woningen uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woningen en de hemelwaterafvoeren van de vrijstaande bergingen worden uitgevoerd in PVC. Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de riolering.

Ter plaatse van de topgevels van woningtype W1/s, W3/s en W4/s wordt ter plaatse van de aansluiting van de dwarskap op het zadeldak van de woning een zinken kilgoot onder de pannen aangebracht. Ter plaatse van het dakoverstek van de kopgevels van woningtype W4/s wordt een zinken verholten goot aangebracht.

20 INSTALLATIES

20.1 Meterkast

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

20.2 Waterinstallaties

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

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

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

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

20.3 Gasinstallaties

De woningen in Volgerlanden Oost deelplan de Laantjes fase 2 worden niet aangesloten op gas i.v.m. de toepassing van stadsverwarming en het is dan ook niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd door middel van een warmtenet van HVC. De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming. Voor de

vloerverwarming op de begane grond wordt een verdeler geplaatst in de trapkast onder de trap.

De verdiepingen worden verwarmd door middel van radiatoren met thermostaatkranen. Ter plaatse van de onderstaande ruimtes op deze verdiepingen worden geen radiatoren gemonteerd:

- overloop eerste verdieping;
- toilet eerste verdieping;
- technische ruimte tweede verdieping.

De te behalen en handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren dient voor de volgende ruimten tenminste te zijn:

- woonkamer en keuken 20°C
- slaapkamers 20°C
- zolder 15°C
- hal en overloop 15°C
- badkamer 22°C

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

Warmtewisselaar van warmtenet HVC

De warmtewisselaarunit van HVC heeft een gecombineerde warmwatervoorziening. Deze unit zorgt zowel voor het warme water voor de verwarming van de woning als het warme tapwater voor het dagelijks gebruik en wordt in de meterkast geplaatst.

De aansluitcapaciteit warmwatervoorziening voldoet aan Comfortklasse CW4. Waarbij gelijktijdig gebruik van 2 toestellen, bijvoorbeeld bad en douche, wordt uitgesloten. De warmtewisselaar is eigendom van het HVC.

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats in de woonkamer d.m.v. een klokthermostaat, type Honeywell Round Connected. Deze is op tekening aangegeven. De temperatuurregeling van de 1^e en 2^e verdieping vindt plaats d.m.v. thermostaatkranen op de radiatoren.

Verwarmingselementen

De verwarmingselementen zijn plaatradiatoren met thermostaatkranen en zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. In de badkamer wordt een handdoekradiator gemonteerd met wandaansluiting en thermostaatkraan.

Plaats, aantal en afmetingen van de verwarmingselementen en de verdeelunit van de vloerverwarming zijn op de tekeningen indicatief aangegeven. De definitieve uitvoering wordt, na berekening, door de verwarmingsinstallateur

bepaald. De aanvoer- en retourleidingen tussen de verwarmingselementen en de verdeelunit worden zoveel mogelijk in de dekvloer weggewerkt.

Vloerverwarming

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

20.5 Ventilatievoorzieningen en dakdoorvoeren

Ventilatiesysteem

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

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een hoofdbediening die is geplaatst in de woonkamer. De hoofdbediening is voorzien van een CO₂ sensor die de CO₂-concentratie in de lucht meet. Hoe hoger de gemeten CO₂, hoe hoger het ventilatiedebiet van de ventilator. Daarnaast wordt in de badkamer een draadloze bedieningsschakelaar geplaatst, met deze schakelaar kan de ventilator tijdelijk in een hogere ventilatiestand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

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

- keuken (in open verbinding met de woonkamer),
- toiletten,

- badruimte,
- opstelplaats wasmachine.

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

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald. De wtw-unit is voorzien van filters die regelmatig vervangen dienen te worden. Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de *keuken*).

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

Dakdoorvoeren

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

- wtw-installatie;
- ontluchting van de riolering.

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

20.6 Elektrische installatie

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

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

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

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- de wandlichtpunten 2,3 m;

- de buitenlichtpunten 2,2 m;
- de leidingen (loos/bedraad) t.b.v. telefoon en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;
- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m.

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

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- de hal;
- ter plaatse van woningtype W1/s nabij de trapopgang begane grond;
- de overloop;
- de zolder.

De woning wordt ter plaatse van de voordeur voorzien van een lichtpunt met armatuur. De vrijstaande houten buitenberging wordt ter plaatse van de bergingsdeur voorzien van een lichtpunt met armatuur op schemerschakelaar, deze verlichting is tevens bedoeld voor achterpadverlichting (er wordt geen certificaat Politie Keurmerk Veilig Wonen verstrekt). De eigenaar van de berging dient de verlichting in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de verlichting functioneert.

Zwakstroominstallatie

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

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

Fotovoltaïsch systeem

Op het schuine dakvlak van de woning wordt standaard een fotovoltaïsch systeem toegepast bestaande uit het aantal panelen zoals dit op de verkooptekening is aangegeven. De bij het systeem behorende zonnepanelen zijn zwart en worden als 'indak' systeem geplaatst.

Telecommunicatievoorzieningen

De aansluiting op de centrale antenne-inrichting en op het telefoonnet dient u zelf te verzorgen. Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor aansluiting op de centrale antenne inrichting (C.A.I.) aangebracht. Verder worden er in de woonkamer en slaapkamer 1 loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internet aansluitingen aangebracht zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
TERREININVENTARIS	pad naar voordeur	betontegels	natuurlijk grijs
	erfafscheidingen conform situatietekening	beukenhaag hoog circa 80 cm draadmathekwerk hoog 180 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera	zwart RAL 9005
	bergingen	geïmpregneerde houten rabatdelen	natuurlijk
GEVELS	metselwerk		
	- hoofdkleur	waalformaat baksteen (code 262.M)	roodbruin gesinterd
	- metselwerk voorgevel vanaf ok kozijn	waalformaat baksteen (code 322.M)	roomwit gesinterd
	1° verd. wt W2/s, incl. de rollagen		
	- plint, rollagen en kaders in hoofdkleur	waalformaat baksteen (code 292.M)	donkerbruin gesinterd
	voegwerk		
	- hoofdkleur	doorstrijkmortel 3 mm terugliggend	donkergrijs
	- metselwerk voorgevel vanaf ok kozijn	doorstrijkmortel 3 mm terugliggend	lichtgrijs
1° verd. wt W2/s, incl. de rollagen			
- plint, rollagen en kaders in hoofdkleur	doorstrijkmortel 3 mm terugliggend	donkergrijs	
lateien en geveldraggers	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat	antraciet RAL 7021	
raamdorpel	beton	natuurlijk grijs	
spekband 1° verdieping voorgevel w.t. W2/s	beton	natuurlijk grijs	
hekwerk frans balkon wt W1/s, W3/s en/s en W4/s	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat	grijs RAL 7037	
SCHUINE DAKEN	dakpannen	keramische dakpan (dubbele Tuile du Nord (33812 Imerys Artoise)	mat zwart/grijs
PLATTE DAKEN	platte daken vrijstaande bergingen	dakbedekking EPDM-folie	antraciet
BETIMMERING	windveren overstekken daken	wrc hout o.g./ watervast multiplex	wit RAL 9001
	sierlatten boeiboorden	western red cedar hout o.g.	wit RAL 9001
	onderzijde overstekende kapconstructie	watervast multiplex	wit RAL 9001
BUITENKOZIJNEN	kozijnhout	hardhout	wit RAL 9001
	ramen	hardhout	grijs RAL 7037
	roedes in ramen	Wiener sprossen met plakroedes (hout)	grijs RAL 7037

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
	dorpel buitendeuren	kunststof	zwart
	dakramen	hout en aluminium	donker grijs
BUITENDEUREN	voordeuren	geïsoleerde multiplex deur	grijs RAL 7037
	dubbele openslaande deuren	hardhout	grijs RAL 7037
	deur houten bergingen	vlakke multiplex deur zonder	grijs RAL 7037
GOTEN	mastgoten	zink	naturel
HWA	voorgevels woningen	zink	naturel
	achtergevels en houten bergingen	pvc	grijs
DAK DOORVOEREN INSTALLATIE	dak doorvoeren	metaal	antraciet

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

5. AFWERKSTAAT

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
ENTREE	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - kruipluik - 1 rookmelder - bel installatie - lichtpunt met armatuur bij de voorgevel - vloerverwarming
METERKAST	zandcement dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - elektrameter, watermeter, groepenkast - 1 dubbele wandcontactdoos - 1 regelunit warmtenet HVC
TOILET	vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven sputwerk.	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met schakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
KEUKEN	zandcement dekvloer	wanden behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - 1 klokthermostaat - 1 bedraad (1) aansluitpunt t.b.v. elektrisch kooktoestel - 1 bedraad (2) aansluitpunt t.b.v. vaatwasser - 1 bedraad (4) aansluitpunt t.b.v. afzuigkap - 1 bedraad (5) aansluitpunt t.b.v. koelkast - 1 bedraad (14) aansluitpunt t.b.v. combimagnetron - keuken en apparatuur conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
WOONKAMER	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - CAI-, telecom-, data-aansluitpunten volgens verkoopcontracttekening - inblaasopeningen wtw-installatie - lichtpunt aan de achtergevel - buitenkraan aan de achtergevel - vloerverwarming - wt W1/s 1 rookmelder nabij trapopgang

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
TRAPKAST	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt lepe hoek onbehandeld	onderzijde trap onbehandeld	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdoos en wandlichtpunt volgens verkoopcontracttekening - 1 verdeler vloerverwarming - 1 dubbele wcd t.b.v. verdeler vloerverwarming
OVERLOOP 1^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - hekwerk
SLAAPKAMER 1, 2 EN 3 1^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - inblaasopeningen wtw-installatie - aansluitpunt(en) loos voor CAI, telecom en data in slaapkamer 1 volgens verkoopcontracttekening - verwarming door middel van radiatoren
TOILET 1^E VERDIEPING	vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven sputwerk.	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met schakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
BADKAMER	vloertegels volgens monster	wandtegels volgens monster tot plafond.	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - wastafelcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - wt W1/s badcombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - handdoek radiator - afstandsbediening t.b.v. mechanische ventilatie
ZOLDER	zandcement vloer	trapopgang en overige wanden behangklaar afgewerkt, knieschotten naturel (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie naturel (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - 1 radiator - hekwerk - dakraam achterdakvlak m.u.v. wt. W1/s
TECHNISCHE RUIMTE	zandcement vloer	wanden behangklaar afgewerkt, knieschotten naturel (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie naturel (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger - wtw-installatie (ventilatie) - zonlichtenergie installatie + omvormer

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
				- ventilatie volgens voorschrift
VRIJSTAANDE BERGING	beton	geïmpregneerd hout	hout onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening (opbouw) - ventilatie volgens voorschrift - lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar

6. SLOTBEPALINGEN

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

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

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

Wateroverlast

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

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

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

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

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

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

Krijtstreep methode

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