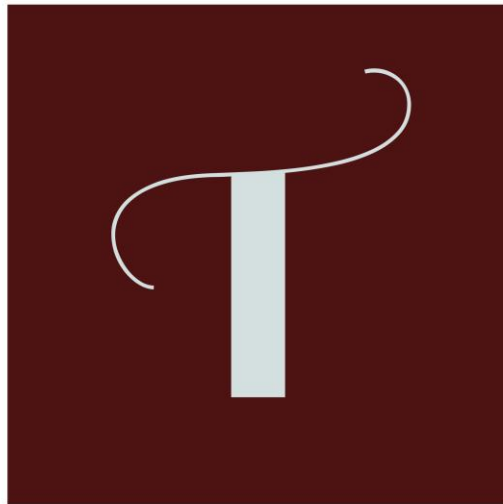


TECHNISCHE OMSCHRIJVING

64 WONINGEN
"De Tudors"
Waddinxveen

60 Betoncasco woningen



DE TUDORS

WADDINXVEEN

INHOUDOPGAVE

ALGEMEEN

Algemeen

Voorschriften en bepalingen

1. PROCES VAN AANKOOP TOT EN MET DE NAZORGPERIODE

1.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Koop- en aannemingsovereenkomst
Voorbehoud wijzigingen
Vrij op naam (v.o.n.)
Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)
Notaris
Wat en wanneer te betalen
Hypotheek tijdens de bouw
Prijsstijgingen

1.2 Woningborg

Woningborg

- Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?
- Woningborg geeft u meer zekerheid
- Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?
- Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

1.3 Bouwvoorbereidingsprocedure

Mogelijkheden meerwerk
Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen
Recht van overbouw
Individuele wensen
HomeCTRL
Kopersbegeleiding
Wijzigingen in de verkoopstukken

1.4 Uitvoeringsprocedure

Uitvoeringsduur
Verzekering
Kopers kijkmiddagen / inmeetdag

1.5 Opleveringsprocedure

Werkwijze oplevering
Vooroplevering
Oplevering
Ingebruikname woning
Regel zelf tijdig energie

1.6 Nazorg

Garantie op technische gebreken na oplevering
BouwNazorgdag
De servicemap

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

2.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten
BENG
Ruimtebenamingen
Krijtstreepmethode
Artist impressies en sfeerplattegronden

2.2 Rond en onder uw woning

Situatie
Peil woning
Grondwerk
Buitenriolering
Bestrating en groen op privégebied
- *Bestrating*
- *Groen op kavelgrenzen en openbaar gebied*
Vuilafvoer
Buitenberging

2.3 Ruwbouw van uw woning

Fundering
Vloerconstructie
Wand- en gevelconstructie
Dakconstructie
Gevelkozijnen, -ramen en -deuren
Beglazing buitengevelkozijnen

Buitenschilderwerk
Dakbedekking
Goten en hemelwaterafvoeren

2.4 Afbouw van uw woning

Binnenwanden
Binnendeuren- en kozijnen
Hang- en sluitwerk
Vensterbanken en dorpels
Trappen en hekken
Vloerafwerking
Wandafwerking
Plafondafwerking
Schuine dakafwerking
Binnenschilderwerk
Sanitair
Tegelafwerking
Keuken
Keukenaansluitingen
Aftimmerwerk

2.5 Installaties

Meterkast
Verwarmingsinstallatie
Ventilatievoorzieningen
Waterinstallatie
Riolering
Elektra installatie
PV-installatie (zonnepanelen)
Datacommunicatie
Brandpreventie

2.6 Kleuren- en materialenstaat

Algemeen

Indien u besluit een woning van ons te kopen, kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. In dit document geven wij u een overzicht van de gang van zaken van aankoop tot oplevering en geven wij u een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van uw woning behoren.

Voorschriften en bepalingen

- Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning;
- Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden;
- In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1. PROCES VAN AANKOOP TOT EN MET DE NAZORGPRIODE

1.1 KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden). Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Ook wordt er een origineel exemplaar naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De koper wordt aangeraden de verkoopdocumentatie en overige contractstukken vóór ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar.

De door de gemeente verstrekte tekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen alsmede de ontwikkelingen van andere deelplannen in de

omgeving e.d. kunnen zich voordoen (zowel qua vorm, woningtype als bouwhoogte). De plaats van de verdeelkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen, bomen, alsmede de positie van de huisvuilinzameling (vuilcontainers) is niet of slechts indicatief op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan de verkoper of ondernemer geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst de ondernemer erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege, keuringsinstanties en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve of geringe architectonische aard of producten die niet meer leverbaar zijn, zullen geen kwaliteitsvermindering van het appartement inhouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. De verkrijger zal hierover middels informatiebrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten. Verder wordt het recht voorbehouden, afhankelijk van de weersomstandigheden, het buitenschilderwerk gelijktijdig met de bouw of op een later tijdstip uit te voeren zonder inhouding op de opleveringstermijn.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen (schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, ventilatieroosters, vloerluik) zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten (zoals bijvoorbeeld de wasmachine) vallen niet onder de levering binnen de koop- en aannemingsovereenkomst. Waar merknamen worden vermeld, behoudt de ondernemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- CAR-verzekering;
- Honorarium voor architect en constructeur;
- Notariskosten inzake het notarieel transport;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges, de bouw van de standaard woning betreffende (dus niet over eventueel meerwerk omtrent wijzigingen);
- Btw (21% eventuele wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften verrekend);
- Kadastrale uitmeting;
- Omgevingsvergunning;
- Woningborgcertificaat;
- Aansluiting ten behoeve van water, elektra en riool (niet de aanvraag tot levering);
- Eventuele loon- en prijsverhogingen (deze worden dus niet doorberekend);
- Energielabel.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten, die niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- De (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.

Andere bijkomende kosten kunnen zijn:

- De aanvraag voor levering van water en elektriciteit;
- Aansluitkosten voor telefoon;
- Aansluitkosten van CAI voor het aanleggen van het kabelnet (tv/radio) en/of glasvezel;
- Aanleg beveiligingsinstallatie;
- Tuinaanleg met beplanting en grondbewerking zoals spitwerk, drainage en dergelijke;
- Grondwerk, bestrating van rijstroken, terrassen en ontsluitingen van voordeur en achterplaats;
- Woninginrichting (meubilair en dergelijke);
- Vloer- en wandafwerking;
- Eventueel meerwerk ten opzichte van de standaard woning;
- Eventuele aanvullende gemeentelijke heffingen.

Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)

De woningen worden opgeleverd volgens eisen en richtlijnen van Woningborg. Een belangrijk punt hierbij is het opschortingsrecht (zogenaamde 5%-regeling), welke bij het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst van toepassing is verklaard. Deze regeling geeft de koper extra zekerheid om de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen zo spoedig mogelijk verholpen te krijgen.

Als koper van een nieuwbouwwoning heeft u het recht gebruik te maken van dit opschortingsrecht. Deze regeling betekent in het kort dat door de bouwonderneming bij de notaris een bankgarantie wordt afgegeven voor ten hoogste 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, tot extra zekerheid dat, ondanks de voortdurende kwaliteitscontrole, de eventuele tekortkomingen die u bij de oplevering constateert zo spoedig mogelijk worden verholpen. De bankgarantie valt vrij nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van uw woning, tenzij u voortijdig schriftelijk aan de notaris kenbaar maakt dat u het vrijvallen van de bankgarantie wil blijven opschorten (opschortingsrecht). Dit opschortingsrecht heeft u alleen indien er tegen het eind van de drie-maandstermijn (nog) tekortkomingen bestaan. Als in verband met weersomstandigheden bv. het buitenschilderwerk later wordt afgewerkt, is het mogelijk om in overleg de bankgarantie te verlagen tot 1%.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Ook moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag u 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. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend, te weten;

- De akte van eigendomsoverdracht (de akte van levering) van de grond voor de bouw van een woning van verkoper aan koper.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt (indien van toepassing).

Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur (via de hypotheekverstrekker);
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend.
- Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Hypotheek tijdens de bouw

Indien u een hypotheek heeft afgesloten ontvangt u van ons na de notariële overdracht digitaal de nota's voor de (bouw)termijnen. Deze zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die voor betaling zal zorgen.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

1.2 WONINGBORG

Woningborg

Op de woning is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrelatie met de koper van de woning. De overheid heeft het waarborgcertificaat van het Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technische vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024" van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven.

De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt u als kopers van de woning tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en voor bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook wordt de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie 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;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter

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

Onderdelen welke uitgesloten zijn van Woningborggarantie zijn onder andere:

- Beplanting;
- Straatwerk (verzakking ervan);
- Esthetische zaken;
- Krimpscheuren;
- Werkzaamheden welke door derden zijn uitgevoerd.

1.3 BOUWVOORBEREIDINGSPROCEDURE

Mogelijkheden meerwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit ruime mogelijkheden aan wijzigingen. Zo kunt u de woning zoveel mogelijk aanpassen aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet op deze lijst staan. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, uitnodigen voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor (of indien gewenst online) om uw wensen te bespreken. De gehonoreerde wensen worden vervolgens afgeprijsd en aan u geoffreerd. Deze offerte krijgt u toegezonden. Vanaf dat moment bent u in het bezit van een keuzelijst en aanvullende meer- en minderwerklijst. Deze twee documenten retourneert u in één keer vóór een nader te bepalen sluitingsdatum. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na de sluitingsdatum niet meer in behandeling worden genomen.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt, is het belangrijk dat deze veilig, duurzaam en volgens de afgesproken kwaliteit wordt gebouwd. Om dit te waarborgen, is in Nederland de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) ingevoerd. Deze wet heeft als doel de bouwkwaliteit te verbeteren en biedt u als koper extra bescherming. Hieronder leggen we uit wat de Wkb voor u betekent.

Wat houdt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in?

De Wkb stelt strenge eisen aan de bouwsector. Voor ons als bouwbedrijf betekent dit dat wij tijdens het bouwen van uw woning moeten aantonen dat wij aan de regels voldoen en dat de kwaliteit van uw woning gewaarborgd is. Het doel van de wet is om ervoor te zorgen dat woningen veilig worden opgeleverd en voldoen aan de bouwtechnische eisen die zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Kwaliteitsborger

De bouw van uw woning wordt tijdens het hele proces gecontroleerd door een kwaliteitsborger. Een kwaliteitsborger is een onafhankelijke persoon of organisatie die toezicht houdt op de bouwkwaliteit van uw nieuwbouwwoning tijdens het bouwproces. De kwaliteitsborger ziet er op toe dat het bouwwerk voldoet aan de wettelijke eisen, zoals vastgelegd in het Bbl, en dat er geen fouten worden gemaakt die later tot problemen kunnen leiden. Voorafgaand aan de bouw maakt de kwaliteitsborger een risicoanalyse. Hierbij wordt ingeschat waar tijdens het bouwproces mogelijke fouten of problemen kunnen ontstaan. Op basis daarvan stelt de kwaliteitsborger een borgingsplan op om deze risico's te beheersen en te voorkomen dat er later gebreken optreden. Tijdens de bouw voert de kwaliteitsborger op verschillende momenten controles uit, bijvoorbeeld bij de start van de fundering, tijdens het plaatsen van de bouwmuren of bij het installeren van leidingen. De kwaliteitsborger controleert of het werk voldoet aan de bouwtechnische eisen en houdt een dossier bij waarin alle controles, keuringen en eventuele afwijkingen worden vastgelegd. Dit "borgingsdossier" wordt na de oplevering van de woning aan u als koper overhandigd. Dit dossier is van belang omdat het aantoont dat de woning volgens de regels is gebouwd.

Waarom is een kwaliteitsborger belangrijk?

De kwaliteitsborger biedt extra waarborg voor de bouwkwaliteit en is een essentieel onderdeel van de Wkb. Omdat de kwaliteitsborger onafhankelijk is van ons als aannemer, heeft hij of zij geen belang bij de voortgang van de bouw en kan objectief beoordelen of alles volgens de juiste normen en voorschriften wordt uitgevoerd. Dit geeft u als koper meer zekerheid dat uw woning veilig en van hoge kwaliteit is. Oplevering van uw woning zonder goedkeuring van de kwaliteitsborger is niet toegestaan.

Oplevering volgens de Wkb

Tijdens het kopers-keuzetraject krijgen wij regelmatig de vraag of sanitaire ruimten casco kunnen worden opgeleverd om deze na oplevering in eigen beheer aan te brengen. Ook krijgen wij vragen of we de zolder kunnen inrichten met twee onbenoemde ruimten (bijvoorbeeld voor toekomstige slaapkamers). Met de inwerkingtreding van de Wkb zijn dit soort kopers-opties niet meer vanzelfsprekend.

Omdat een woning pas kan worden opgeleverd zodra deze door de kwaliteitsborger is goedgekeurd, moeten voor dergelijke opties extra afspraken worden gemaakt met de kwaliteitsborger. U moet als koper aantonen dat deze later te realiseren onderdelen volgens de geldende voorschriften worden gebouwd.

Het kan voorkomen dat de kwaliteitsborger bij de oplevering schriftelijk aangeeft dat het bouwwerk, met uitzondering van de "casco"-onderdelen, aan de eisen voldoet.

Als koper kunt u vervolgens met een eigen (nieuwe) kwaliteitsborger de resterende onderdelen laten afronden. De kosten voor de kwaliteitsborger voor dit onderdeel zijn voor rekening van de koper.

Een andere optie is om bij de (ruwbouw) keuze voor een casco badkamer een opdrachtbevestiging van een gecertificeerde aannemer aan te leveren en deze aan het WKB dossier toe te voegen. Deze opdrachtbevestiging dient bij de ruwbouwsluitingsdatum bij ons in bezit te zijn.

Kleine casco onderdelen, zoals het niet monteren van een wastafel is wel mogelijk en kan besproken worden met de kopersbegeleider.

Recht van overbouw

Uitbouw

Vooruitlopend op de keuze voor meer- en/of minderwerk willen wij u alvast op het volgende attenderen. Wanneer u kiest voor een uitbouw aan de achterzijde van uw woning worden de woning scheidende wanden aan beide zijden van de woning verlengd doorgezet over de lengte van de gehele uitbouw zodat er aan de binnenzijde van de woning geen sprong ontstaat in de muren. Indien de naastgelegen woning ook een uitbreiding van de woonkamer heeft, worden de spouwmuren van beide woningen verlengd en komt hier geen metselwerk tussen. Als uw burens dus voor een uitbouw kiezen maar u niet zal een klein deel van de uitbouw op uw grond staan. Deze constructie zal bij de notariële overdracht worden vastgelegd en geeft geen recht op enige vergoeding.

PV-panelen (zonnepanelen) (BTW 0%)

Een zelfde regeling geldt voor het (deels) aanbrengen van PV-panelen van uw burens op uw dak. In sommige gevallen past het noodzakelijk aantal PV-panelen niet op het dakvlak van de betreffende woning en is het nodig om het naastgelegen dakvlak hiervoor te benutten. Deze constructie zal bij de notariële overdracht worden vastgelegd en dient u te dulden.

Individuele wensen

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bbl, de NEN-normen, de eisen van nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten of wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk. Zoals bijvoorbeeld:

- Alle wijzigingen in strijd met geldende regelgeving en/of vergunningen;

- Aanpassingen aan buitengevels zoals het verplaatsen van ramen en deuren, afmetingen, kleur- en materiaalwijzigingen, et cetera;
- Verplaatsen van leidingen, leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipluiken of verdeeleenheid vloerverwarming;
- Verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp, ventilatie-unit, thermostaat en ventilatiepunten;
- Verplaatsen of vervallen PV-panelen (zonnepanelen);
- Het wijzigen van kleurkeuze van het binnen schilderwerk;
- Aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden (niet mogelijk in verband met scheurvorming). Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- Verzoek tot dichtzetten v-naden in de plafonds wordt niet gehonoreerd i.v.m. risico op scheurvorming. Het spuitwerk kan wel in zijn geheel weggelaten worden, zodat het plafond na oplevering glad kan worden gestuukt;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen of onderdelen zoals tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen en afwerkvloeren;
- Het aanbrengen van voorzieningen voor haard en/of airconditioning;
- Het aanbrengen van tegelwerk op vloeren, met uitzondering van de ruimten waar in basis tegelwerk wordt aangebracht;
- Het verkleinen van berging;
- Werkzaamheden en leveringen door derden voor de oplevering;

Wijzigingen in tegelwerk en sanitair zijn alleen mogelijk bij de projectshowroom(s) die voor dit project door de bouwondernemer is/zijn gecontracteerd.

HomeCTRL

Tijdens het project verloopt de communicatie via een online portaal: HomeCTRL (spreek uit als Hoomcontrol). Op dat portaal treft u alle projectinformatie aan. Via dit portaal kunt u vragen stellen aan uw kopersbegeleider en woonwensen doorgeven. Ook verloopt uw opdrachtverstrekking voor de individuele wensen voor meer- en/of minderwerk via dit portaal. Alles handig bij elkaar op één plek. Het portaal wordt door ons compleet gemaakt met alle laatste informatie. U ontvangt te zijner tijd automatisch de inloggegevens van ons, zodat u daarmee op HomeCTRL terecht kunt.

Kopersbegeleiding

Voor vragen kunt u terecht bij onze kopersbegeleiding, die de advisering van de kopers keuzen verzorgt. De kopersbegeleiding neemt contact met u op om een afspraak te maken. Deze afspraak vindt plaats op kantoor (of indien gewenst online) tijdens kantoortijden en duurt circa 1,5 uur. Tijdens deze afspraak krijgt u de 'spelregels' van het project toegelicht. Daarnaast kunt u in dit gesprek uw eventuele vragen en/of wensen kenbaar maken. De

(haalbare) wensen die naar voren komen in deze gesprekken worden verwerkt in een offerte/opdrachtbevestiging.

Wijzigingen in de verkoopstukken

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs. 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. Ook 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. Indien bovenstaand op uw woning van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van een erratum. Dit erratum zullen wij u ter ondertekening aanbieden.

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. Afwijking in vierkante meters is niet verrekenbaar. Bij het inrichten van de woning 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 indeling van de technische ruimte is onder voorbehoud. Uit de engineering zal de positie van de warmtepomp/ventilatie unit/cv-verdeler/e.d. blijken. Hier zijn dan ook verder geen rechten aan te ontleen. Het leidingwerk in de technische ruimte wordt als opbouw uitgevoerd.

1.4 UITVOERINGSPROCEDURE

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw (aanvang grond- of heiwerk). Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met het moment van oplevering is de woning verzekerd tegen risico's van o.a. brand- en stormschade. Op de dag van de oplevering dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd middels een opstalverzekering.

Kopers kijkmiddagen / inmeetdag

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de bouwonderneming. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de na oplevering aan te brengen stoffering. Ook kunt u alvast uw nieuwe burens ontmoeten. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddagen.

Tijdens deze kijkmiddagen wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid en gebeurt dit te allen tijde op uw eigen risico.

Tenslotte willen wij u erop wijzen dat tot aan de oplevering van de woning wij gerechtigd zijn de woning open te stellen tijdens open dagen/evenementen die op de bouwplaats kunnen worden georganiseerd.

1.5 OPLEVERINGSPROCEDURE

Werkwijze oplevering

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt opgeleverd, is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld. Als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc.

Daarnaast zijn onder andere de levering van materialen, de beschikbaarheid van vaklieden en het tijdig aanleggen van de nutsvoorzieningen van invloed op het moment van oplevering. Circa zes weken voor de oplevering ontvangt u een prognoseplanning met daarin de momenten van vooroplevering en oplevering.

Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service waaraan u geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

De opleveringsprocedure bestaat uit de vooroplevering en de definitieve oplevering. Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering.

Vooroplevering

Bij de vooroplevering kunt u de woning alvast op eventuele onvolkomenheden controleren. Een vertegenwoordiger van ons zal met u meelopen. Het streven is om alle eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de oplevering (circa drie werkbare werkweken later) opgelost te hebben.

Oplevering

Tijdens de oplevering controleren wij, samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) of er nog onvolkomenheden aanwezig zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Geconstateerde onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. U accepteert hiermee de woning met uitzondering van de genoteerde onvolkomenheden. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk (afhankelijk van o.a. levertijd), binnen vijf werkbare werkdagen hersteld.

De oplevering zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan invloed hebben op het aantal werkbare werkdagen en kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de betaling van de eindafrekening van de termijnen en het restant van het (eventuele) meerwerk, ontvangt u bij de oplevering, na ondertekening van het proces verbaal, de sleutels van uw woning.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Ingebruikname woning

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan door het "werken" van materialen. Het is daarom mogelijk dat er bijvoorbeeld in de hoeken van het stucwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet "wennen" aan een andere

temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit helemaal worden voorkomen. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de afwerkvloer, ontstaan krimpscheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- en natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan uw leverancier van uw "harde" vloerbedekking hierover te informeren.

Het is noodzakelijk om jaarlijks preventief onderhoud te plegen om eventuele schade te voorkomen.

Regel zelf tijdig energie

Het bouwbedrijf zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio voor oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen, zodat dit bij oplevering van uw woning voor u beschikbaar is. U bent daarop vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig regelt, zal de levering van energie na oplevering worden voortgezet op uw naam op basis van het contract voor oplevering.

1.6 NAZORG

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering zijn:

- De melding dient direct na constatering te worden gedaan via www.bouwnazorg.nl;
- De melding is niet het gevolg van verkeerd gebruik of het gevolg van het werken van materialen;
- U dient de bouwonderneming altijd in de gelegenheid te stellen om de garantiemelding te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de bouwonderneming in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;
- Bij onterechte meldingen zullen de eventueel daaraan verbonden kosten aan de koper doorberekend worden;
- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de bouwonderneming zijn aangebracht.

Bouwnazorgdag

Na de eindoplevering kan het zijn, dat u tijdens de inrichting van uw woning enkele puntjes ontdekt die toch niet goed blijken te functioneren. Deze punten kunt u aanmelden bij ons online portaal bouwnazorg. Urgente zaken, zoals een lekkage, zullen direct opgepakt worden door ons serviceteam. Overige zaken die in de eerste periode na oplevering worden gemeld, zullen tijdens een Bouwnazorgdag (ongeveer 3 maanden na oplevering) worden afgehandeld door medewerkers van De Langen & van den Berg, installateurs en/of servicemonteurs van onze toeleveranciers. Deze datum wordt voor oplevering aan u gecommuniceerd, zodat u deze dag kunt zorgen dat u ons toegang kan verlenen tot uw woning. Eventuele beschadigingen die u tijdens de oplevering constateert dient u als opleverpunt vast te leggen. Beschadigingen na de oplevering zullen wij niet als nazorg punt in behandeling nemen.

De servicemap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw woning in de vorm van een usb-stick. Hierin nemen we informatie op die u nodig heeft om uw woning op een goede manier te (onder)houden.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

2.1. Uitgangspunten

- Eisen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- De voor de omgevingsvergunning benodigde tekeningen en Bbl berekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde constructietekeningen en berekeningen;
- Uitvoering volgens BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normering;
- De toepassing van een lucht-ventilatie warmtepomp, ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer (middels ventilatieroosters in de gevels) en mechanische luchtafvoer (middels afzuigpunten in de woning), PV-panelen (zonnepaneel), vloerverwarming in verblijfsruimtes en badkamer.

BENG

BENG is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De afkorting BENG staat voor 'Bijna Energieneutraal Gebouw'.

Voor alle nieuwbouw geldt dat deze sinds 1 januari 2021 moet voldoen aan de BENG-eisen. Deze eisen komen voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Als een woning voldoet aan de BENG-eisen, dan betekent dit dat de energiebehoefte, het fossiel energiegebruik en de opwekking van hernieuwbare energie van de woning voldoet aan een door Europa (de wetgever) vastgesteld niveau.

Bij grondgebonden woningen betekent dit bijvoorbeeld dat minimaal 50% van de energie die nodig is voor gebouw gebonden installaties hernieuwbaar moet worden opgewekt door bijvoorbeeld PV-panelen of een warmtepomp. Gebouw gebonden installaties zijn alle in een bouwwerk geïntegreerde installaties, zoals de ventilatie unit en de warmtepomp.

De energie labels welke voortkomen uit de BENG berekening, zullen niet eerder dan bij oplevering worden verstrekt.

Ruimtebenamingen

- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning) begrippen uit het Bbl. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde Bbl begrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze Bbl begrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bbl dient u deze te lezen als:

<i>Ruimte:</i>	<i>Benaming volgens Bbl</i>
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

- Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die daarom niet als zodanig gebruikt kan worden.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een rekenmethode waarbij door middel van een berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen van dit project voldoen aan de gestelde eisen in het bouwbesluit.

Artist impressies en sfeerplattegronden

- In de ingekleurde sfeerplattegronden staan interieursuggesties zoals, kasten, (buiten-) meubilair, garderobe, auto's, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressies'. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering. Aan deze artist impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke. Deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld;
- Op de artist impressies kunnen diverse opties getekend zijn welke mogelijk wel of niet uitgevoerd kunnen worden. Wij benadrukken dat de ingetekende opties een impressie zijn en niet in de koopsom zijn inbegrepen. Zij zullen mogelijk als meerwerk kunnen worden uitgevoerd;
- De situatietekening betreft een momentopname. De gemeente is voornemens de situatie in te richten conform de in deze brochure opgenomen situatietekening en omschrijving echter is deze op dit moment nog niet definitief vastgesteld. Aan deze tekening kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

2.2. RONDON ON ONDER UW WONING

Situatie

- De situatietekening, waarop de woningen met hun bijbehorende grond, het openbaar gebied en andere voorzieningen staan aangegeven, wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Omdat het echter mogelijk is dat deze tekening op het moment van verkoop nog niet volledig is uitgewerkt door lopende procedures bij de overheden, kan in de praktijk blijken dat er afwijkingen optreden. De op de situatietekening weergegeven beplanting, bestrating en hekwerken binnen of op de erfgrans maken deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Het openbaar gebied wordt ingericht en aangelegd door de gemeente in het kader van de zogenaamde woonrijpmaakfase. Als aannemer volgen wij de planning van de gemeente met betrekking tot deze werkzaamheden. De gemeente voert het beleid dat het openbaar gebied pas wordt aangelegd nadat het zware bouwverkeer niet langer aanwezig is op de locatie. Hierdoor is de oplevervolgorde afhankelijk van de planning en uitvoering van het woonrijpmaken door de gemeente. Volgens de huidige inzichten zal de gemeente het woonrijpmaken gefaseerd uitvoeren, van noord naar zuid. Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend, aangezien wij als aannemer hier slechts beperkt invloed op hebben. Indien de gemeentelijke planning tijdens de bouwperiode wijzigt, zullen wij onze bouwrouting en fasering hierop aanpassen. Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat de situatietekening, voor zover deze geen onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan,

geen juridische status heeft. U kunt derhalve geen rechten ontleen aan de situatietekening.

Peil woning

- Het peil –P-, van waaruit alle hoogten en diepten wordt gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal;
- De peilhoogte wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente, evenals de rooilijnen en eventuele erfgrenzen;
- De eventuele aanwezige peilhoogtes op de verkoopstukken zijn indicatief, de juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

- De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht;
- De tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water op de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is;
- Er wordt geen drainage in de tuin aangebracht.

Buitenriolering

- De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en verbindingen;
- De hemelwaterriolering wordt aangesloten op het schoonwaterriool;
- Op de tekeningen staan hemelwaterafvoeren aangegeven, deze zijn indicatief. Het aantal en de plaatsing worden nader bepaald in overleg met de installateur;
- In het straatwerk van de achterpaden worden diverse straatkolken aangebracht welke worden aangesloten op het gemeentelijke schoonwaterriool.

Bestrating en groen op privé-eigendom

Bestrating

- Aan de voorzijde van de woning worden waar dit op de situatietekening staat aangegeven opstelplaatsen voor auto's aangebracht d.m.v. grijze betonklinkers in halfsteensverband met opsluitband. Tevens wordt er een tegelpad van betontegels 40 x 60 cm zonder opsluitbanden aangelegd vanaf de openbare weg tot de voordeur;

- Aan de achterzijde van de woning wordt 1 rij betontegels van 40 x 60 cm als staptegels naar de berging aangebracht. Waar geen buitenberging wordt aangebracht wordt ook geen straatwerk aangebracht;
- De achterpaden worden aangelegd met grijze 30x30 betontegels, voorzien van opsluitbanden

Groen op kavelgrenzen en openbaar gebied

- Beplanting en indeling van het openbaar gebied worden aangebracht volgens de situatietekening. Deze tekening wordt opgesteld in overleg met de gemeente en is op moment van schrijven nog niet definitief;
- De achterpaden worden aan de tuinzijde voorzien van een metalen draadmat hekwerk en voorzien van een poort daar waar op de situatietekening staat aangegeven;
- Op diverse posities worden volgens de verkooptekeningen RVS spandraden op het gevelmetselwerk aangebracht ten behoeve van een nader te bepalen type gevelbegroeiing;
- Als eigenaar van de woning dient u de groene erfafscheidingen te dulden, in stand te houden en te onderhouden. Deze erfafscheidingen mogen niet weggehaald worden behalve in het geval van nodige vervanging door gelijksoortige planten;
- De erfafscheidingen worden op eigen grond aangebracht;
- Het aanbrengen van bestrating en groen op openbaar gebied maakt geen deel uit van de aannemingsovereenkomst maar wordt aangebracht ten tijde van het woonrijp maken van het gehele gebied. Dit zou mogelijk gevolgen kunnen hebben op de opleverdatum.

Vuilafvoer

In deze wijk zal er vanuit de gemeente voorzien worden in minicontainers (kliko's) voor GFT en oud papier.

Restafval wordt verzameld in ondergrondse afvalcontainers welke in de wijk aangebracht worden binnen loopafstand van de woning.

Buitenberging

- Bij diverse woningen is in de achtertuin een buitenberging gesitueerd, dubbel al dan niet in een enkele uitvoering. De bergingen zijn gesitueerd volgens de situatietekening;
- De berging wordt onderheid en gefundeerd op een ruwe betonplaat;
- De uitwendige maat van de enkele berging is 2 x 3 meter, de uitwendige maat van de dubbele berging is 2 x 6 meter;
- De wanden worden opgebouwd uit vurenhout en aan de buitenzijde afgewerkt met rabatdelen welke horizontaal worden aangebracht. Deze delen zijn spatwaterdicht. Kleine kieren tussen de delen zijn niet uit te sluiten;
- De rabatdelen worden in een donkergrijze kleur aangebracht;

- Het platte dak wordt uitgevoerd als een houten balklaag afgewerkt met dakbedekking;
- De dakrand wordt met een aluminium dakkap/daktrim uitgevoerd;
- De wanden worden evenals de dakplaten niet geïsoleerd;
- De berging wordt voorzien van een grijze pvc-hemelwaterafvoer (HWA) aangesloten op een grindkoffer of bovengronds geloosd op het straatwerk van het achterpad;
- Er worden blanke aluminium ventilatieroosters in de wanden van de berging aangebracht;
- Het hardhouten kozijn met een naar buiten draaiende hardhouten deur wordt voorzien van gelaagd (veiligheid) enkel mat glas;
- Het kozijn en de deur worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk (SKG***) met cilinder (gelijk sluitend met de woning);
- De berging wordt voorzien van 1 lichtpunt met schakelaar en een dubbele verticale wandcontactdoos, type opbouw;
- Bij de buitenbergingen welke grenzen aan het achterpad wordt aan de zijde van het achterpad een armatuur op schermerschakelaar aangebracht, aangesloten op de woninginstallatie.

2.3 RUWBOUW VAN UW WONING

Fundering

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de woning op palen gefundeerd;
- Over de palen worden prefab funderingsbalken van gewapend beton aangebracht;
- Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd;
- De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van zand;
- De kruipruimte wordt geventileerd door ventilatiekokers met muisdichte muurroosters in de buitengevel.

Vloerconstructie

- De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een systeemvloer;
- De begane grond vloer wordt voorzien van een kruipluik. De positie wordt indicatief op de verkooptekening aangegeven;
- De verdiepingsvloeren wordt uitgevoerd als een systeemvloer;
- De vrije hoogte onder het betonplafond is minimaal 2,6 m1;
- De v-naden en eventuele raveelijzers aan de onderzijde van de verdiepingsvloer c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht.

Wand- en gevelconstructie

- Het binnenblad van de spouwmuren wordt uitgevoerd in prefab beton;
- De woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton;
- De eventuele stabiliteitswand wordt uitgevoerd in prefab beton;
- Het gevelmetselwerk (gebakken gevelsteen) wordt uitgevoerd in blok-halfsteensverband;
- Daar waar op tekening staat aangegeven wordt Cape Cod (houten delen) aangebracht;
- Daar waar op tekening staat aangegeven worden houten luifels aangebracht met houten kolommen welke op een betonnen poer worden gemonteerd;
- Ter plaatse van de achtergevel wordt een gemetseld kader aan de zij en bovenzijde aangebracht welke ca 20mm uitsteekt t.o.v. het gevelmetselwerk. Aan de onderzijde wordt een betonnen dorpel aangebracht;
- Bij de kozijnen welke in de gevelbekleding worden aangebracht wordt aan de onderzijde een aluminium waterslag aangebracht;
- Het schoon gevelmetselwerk wordt plat vol gevoegd;
- In de gevel worden de noodzakelijke dilataties (openingen om scheurvorming te voorkomen) aangebracht. De dilataties worden niet afgekit en blijven open;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke lateien en/of geveldragers aangebracht;
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast conform de BENG-berekening;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in de gevel aangebracht;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht;
- Daar waar op tekening staat aangegeven worden (prefab) sier schoorstenen aangebracht. De schoorstenen t.p.v. de zijgevels worden doorgemetseld vanuit het gevelmetselwerk. De schoorstenen t.p.v. het dakvlak worden afgewerkt met lichtgewicht steenstrips;
- In de gevels worden diverse natuur-inclusieve voorzieningen meegenomen volgens opgave van de ecooog vanuit de gemeente Waddinxveen. Er worden verspreid over het gehele bouwblok nestkasten en voorzieningen t.b.v. vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen aangebracht.

Dakconstructie

- Het schuine dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten prefab kap;
- Op de zolder worden dragende knieschotten aangebracht ten behoeve van de ondersteuning van de dakconstructie. De knieschotten worden op een aantal plaatsen voorzien van een luik. De knieschotten zijn constructief noodzakelijk. Verwijderen of aanpassen is niet toegestaan;
- Daar waar op tekening staat aangegeven worden in de kap diverse houten versieringen aangebracht;

- Daar waar op tekening staat aangegeven worden prefab dakkapellen aangebracht met keramische pannen. Het regenwater wordt via een aluminium goot afgevoerd op het dakvlak van de woning. De zijwangen van de dakkapel worden afgewerkt met Cape Cod delen of steenstrips. Aan de binnenzijde wordt de dakkapel afgewerkt met groene of bruine beplating. De spijker en schroefgaten blijven in het zicht;
- De onderzijde van de luifels aan de voorgevel worden afgewerkt met een geschilderde houten beplating;
- Op het dak worden diverse zwarte dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. de installatie;
- Het dak wordt voorzien van PV-panelen, aantal conform de BENG berekeningen. De positie van de PV-panelen is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen;
- De PV-panelen op het achtergevelvlak worden op de dakpannen aangebracht;
- Onder de eerste rij dakpannen wordt de mogelijkheid gecreëerd voor huismussen om een nestlocatie te maken.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

- Alle buitenkozijnen en –ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout;
- De voordeur wordt uitgevoerd in hout;
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- De onderdorpel van de voor- en achterdeur is van kunststof (o.g.);
- Volgens tekening worden op de voor en zijgevels diverse buitenkozijnen ter plaatse van het metselwerk rondom voorzien van een betonnen kader uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld, hier wordt geen betonnen onderdorpel aangebracht;
- De ramen in de gevelkozijnen worden daar waar de tekening dit aangeeft voorzien van een draai- en een kiepstand;
- De kozijnen en ramen worden daar waar op tekening staat aangegeven voorzien van houten opplak roeden;
- Kozijnen in de gevel worden waar nodig voorzien van ventilatieroosters welke verdekt worden aangebracht achter het metselwerk;
- Daar waar op tekening staat aangegeven worden houten tuimel dakvensters aangebracht. Aan de buitenzijde zijn deze vensters afgewerkt met aluminium. Aan de binnenzijde zijn de vensters fabrieksmatig wit geschilderd.

Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen en –deuren worden bezet met isolerende beglazing conform de BENG berekening, daar waar nodig in brandwerende en/of doorvalveilige uitvoering;
- De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bbl;
- NEN 3569 (letsel werend glas) is niet van toepassing;

- Bij de toepassing van HR-beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Mogelijke oorzaken kunnen zijn;
 - Gedeeltelijke schaduwwerking door een halfgesloten zonwering;
 - Hoge binnentemperatuur ten gevolge van binnen zonwering/spullen dicht op het glas;
 - Beglazing die deels is afgeplakt met folie;
 - Tijdelijke condensvorming (het zogenaamde beslaan) bij koud weer.

Hier dient u in het gebruik rekening mee te houden.

Buitenschilderwerk

- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat;
- De kleur van de buitenkozijnen, ramen en deuren is aan de binnen en buitenzijde gelijk;
- Alle buitenbetimmeringen worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Dakbedekking

- Het schuine dak wordt aan de buitenzijde afgewerkt met vlakke keramische dakpannen conform de kleuren- en materialenstaat;
- Het eventuele platte dak wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze/EPDM afwerklaag. Op de dakbedekking wordt grind aangebracht.

Goten en hemelwaterafvoeren

- Het schuine dak wordt voorzien van een aluminium mastgoot in kleur;
- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in ronde aluminium afvoerpijpen in kleur;
- De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken;
- De hemelwaterafvoeren van het platte dak worden voorzien van een vergaarbak met nood overstort;
- Het hemelwater wordt afgevoerd en aangesloten op het openbare schoonwater rioolsysteem.
- Bij bouwnummer 26, 29,40, 37 en 48 wordt ter plaatse van de luifel bij de voordeur een rvs ketting aangebracht welke het hemelwater afvoert naar de grindkoffer in het maaiveld;

2.4 AFBOUW VAN UW WONING

Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand" opgebouwd uit gipsblokken;

- De wanden van de technische ruimte en schachten worden uitgevoerd als geluid beperkende gipsblokken wanden;
- De wanden van de badkamer worden uitgevoerd als vocht bestendige gipsblokken wanden.

Binnendeuren en -kozijnen

- De binnen kozijnen worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen;
- De binnen kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- Boven de binnen kozijnen wordt de wand doorgebouwd;
- De binnendeuren (2315 mm hoog) worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren;
- De vlakke binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen;
- Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden van circa 20-30mm. Met uitzondering van de toilet- en badkamerdeuren worden er geen dorpels toegepast;
- Bij de woningen met open verbinding tussen de woonkamer en slaapkamers (open trap) worden bij de slaapkamers op de eerste verdieping geluidswerende deuren toegepast. Tijdens het kopers keuze traject kan het zijn dat de gewenste paneel- of stijldeuren niet als geluidswerende uitvoering verkrijgbaar zijn. Deze deur zal dan alsnog als vlakke geluidswerende opdekdeur uitgevoerd worden;
- De deur van de technische ruimte wordt tevens uitgevoerd als geluidswerende deur.

Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium rond rozet beslag;
- Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot (enkel een sleutelplaat zonder kruk of vaste knop);
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De buitendeuren inclusief berging in de tuin worden afgemonteerd met veiligheidsbeslag (anti kerntrek) en voorzien van gelijksluitende cilinders;
- De voordeur wordt voorzien van een brievenklep aan de buitenzijde en aan de binnenzijde van een tochtborstel.

Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht in kleur gebroken wit;
- Daar waar een buitenkozijn wordt toegepast in de badkamer wordt geen vensterbank toegepast. Hier wordt het tegelwerk doorgezet (op afschot getegeld);

- Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt direct achter de deur een kunststeen dorpel aangebracht in de kleur antraciet.

Trappen en hekken

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap met uitzondering van bouwnummer 30 t/m 36 en 41. Hier wordt een dichte trap aangebracht met trapkast;
- De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap;
- De houten muurleuningen worden aangebracht op leuningdragers en aan één zijde van de trap gemonteerd;
- Het traphek/dichte panelen worden uitgevoerd in vurenhout/multiplex.

Vloerafwerking

- De vloeren worden voorzien van een zandcement afwerkvloer, deze is geschikt voor het leggen van tapijt of laminaat. Voor andere vloerafwerkingen dient u er rekening mee te houden dat er aanvullend geëgaliseerd dient te worden i.o.m. uw vloerenspecialist;
- De vloer achter het knieschot wordt niet voorzien van een afwerkvloer;
- In de afwerkvloer worden de aan- en afvoerleidingen van de vloerverwarming weggewerkt. U dient er rekening mee te houden dat u niet kunt boren, spijkeren of hakken in de dekvloer i.v.m. het risico van schade aan de leidingwerken;
- Afwerkvloeren zijn onderhevig aan krimp en de constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen scheurtjes ontstaan in de dekvloer. Deze eventuele scheurtjes doen geen afbreuk aan de kwaliteit. De vloerafwerker dient gepaste maatregelen te nemen zodat deze scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking.

Wandafwerking

- Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de badkamer, het toilet, opstelplaats keuken, trapkast, technische ruimte en de meterkast;
- De wanden van de inpandige berging van de twee-onder-een kapper worden behangklaar opgeleverd;
- Behangklaar houdt in dat de wanden bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt zijn voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag en het aanbrengen van behang. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig geschuurd en afgewerkt te worden.

Plafondafwerking

- Op alle (beton)plafonds wordt wit spuitwerk (in fijne korrel) aangebracht met uitzondering van de meterkast & technische ruimte;

- Op het plafond van de inpandige berging van de twee-onder-een kapper wordt wit spuitwerk aangebracht;
- De v-naden bij de overgang van vloerelementen en eventuele raveelijzers blijven in het zicht en worden niet vlak afgewerkt;
- In de hal en toilet van de begane grond wordt een verlaagd gipsplafond aangebracht. De naden van de gipsplaten worden dichtgezet en voorzien van wit spuitwerk. De onderzijde van het verlaagde plafond is minimaal 2,3m boven de afgewerkte vloer.
- Aangezien de verschillende materialen in de eerste periode kunnen werken en zetten bestaat de kans op scheurvorming. Dergelijke, mogelijke, scheurvorming is uitgesloten van de garantie.

Schuine dakafwerking

- De onderzijde van het schuine dak en het plafond van de dakkapellen (groene of bruine plaat) wordt niet nader afgewerkt. De spijker en schroefgaten blijven in het zicht;
- Ter plaatse van de zolders met verblijfsruimtes (slaapkamers) is de onderzijde van de kap voorzien van een witte plaat met witte aftimmerlatten. Enig kleurverschil tussen de witte plaat en de aftimmerlatten is hierbij niet uit te sluiten. De spijker en schroefgaten blijven in het zicht.

Binnenschilderwerk

- De vurenhouten trap, traphek en betimmeringen worden dekkend in een witte kleur geschilderd (water gedragen) met uitzondering van de treden, stootborden (bouwnummer 30 t/m 36 en 41) en de onderzijde van de trap. Deze worden afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte grondverf. De schroefgaten in de stootborden worden niet dichtgezet;
- De trapleuningen worden blank afgelakt.

Sanitair

- In de toiletruimte wordt aangebracht:
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting (soft-close);
 - Fonteincombinatie;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Fonteinkraan.
- In de badkamer van bouwnummer 1 t/m 8 wordt aangebracht:
 - Wastafelmeubel van 60 cm breed;
 - 1 Wastafelmengkraan met waste;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;

- Spiegel met verlichting 60 x 80 cm;
 - Douchedraingoot van ca. 70 cm breed;
 - De maat van de inloofdouche is ca. 90 x 90 cm met afschot naar de douchegoot;
 - Douchemengkraan met glijstangcombinatie;
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting (softclose).
- In de badkamer van bouwnummer 9 t/m 19 - 31 t/m 36 & 50 t/m 64 wordt aangebracht:
 - Wastafelmeubel van 80 cm breed;
 - 1 Wastafelmengkraan met waste;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Spiegel met verlichting 80 x 80 cm;
 - Douchedraingoot van ca. 70 cm breed;
 - De maat van de inloofdouche is ca. 90 x 90 cm met afschot naar de douchegoot;
 - Douchethermostaatkraan met glijstangcombinatie;
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting (softclose).
- In de badkamer van bouwnummer 20 t/m 30 – 37 t/m 43 – 48 & 49 wordt aangebracht:
 - Wastafelmeubel van 120 cm breed;
 - 2 Wastafelmengkranen met waste;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Spiegel met verlichting 120 x 80 cm;
 - Douchedraingoot van ca. 70 cm breed;
 - De maat van de inloofdouche is ca. 90 x 100 cm met afschot naar de douchegoot;
 - Glazen douchescherm met deur 90x100cm.
 - Douchethermostaatkraan met regendouche en handdouche.
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting (softclose).

Tegelafwerking

- In de badkamer en het toilet van bouwnummer 1 t/m 19 - 31 t/m 36 & 50 t/m 64 worden vloertegels aangebracht in de afmeting 30 x 30 cm. Keuze uit 3 basiskleuren;
- In de badkamer en het toilet van bouwnummer 20 t/m 30 – 37 t/m 43 – 48 & 49 worden vloertegels aangebracht in de afmeting 60 x 60 cm. Keuze uit 3 basiskleuren;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot richting de douchegoot aangebracht;

- De zijaansluiting van de vloer van de verdiepte douchehoek wordt afgewerkt met een rvs beëindigingsprofiel;
- In de badkamer en het toilet van bouwnummer 1 t/m 19 - 31 t/m 36 & 50 t/m 64 worden witte wandtegels aangebracht in de afmeting 25 x 45 cm;
- In de badkamer en het toilet van bouwnummer 20 t/m 30 - 37 t/m 43 - 48 & 49 worden witte wandtegels aangebracht in de afmeting 30 x 60 cm;
- De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond;
- De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot een hoogte van ca. 150 cm (afgestemd op tegelmaat) boven de afwerkvloer;
- De wanden in het toilet boven het tegelwerk worden voorzien van wit spuitwerk. De bovenzijde van het inbouwreservoir wordt als plateau uitgevoerd en afgewerkt met wandtegels;
- De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is wit;
- Het kitwerk van al het wandtegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit;
- Het kitwerk van de aansluiting wand- en vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs;
- De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden afgewerkt met een wit kunststof tegel beëindigingsprofiel.

Keuken

Bij de oplevering is uw woning standaard niet voorzien van een keukeninrichting, waardoor u de vrijheid heeft om uw ideale keuken zelf samen te stellen. Om u hierbij te ondersteunen, hebben wij een exclusieve samenwerking met de keukenshowroom Middelkoop Culemborg die nauw betrokken is bij dit project. Dankzij hun uitgebreide kennis van het project hoeft u tijdens de bouw nergens aan te denken indien u via Middelkoop Culemborg de keuken besteld.

Middelkoop Culemborg onderhoudt direct contact met ons, zodat ze exact weten wanneer de keuken kan worden besteld en wanneer er kan worden ingepland voor het inmeten en plaatsen. Extra voordeel: wijzigingen van de standaard aansluitpunten binnen de standaard keukenopstelling, zoals weergegeven op de verkooptekening, zijn kosteloos als u een keuken besteld bij Middelkoop.

De keuken wordt te allen tijde na oplevering geplaatst.

Keukenaansluitingen

- Riool- en wateraansluitingen van de spoelbak en vaatwasser worden ca. 50 mm boven de vloer en voor de wand met een stopkraan afgedopt opgeleverd;
- De elektra aansluitingen worden afgemonteerd opgeleverd, hoogten zoals in deze technische omschrijving genoemd;

- De ventilatie-afzuigpunten hebben een vaste positie en kunnen niet verplaatst worden;
- Alle aansluitpunten worden aangebracht conform de keukenindeling op de verkooptekening.

Aftimmerwerk

Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht en in kleur geschilderd conform de kleuren- en materialenstaat;

- Er worden geen vloerplinten aangebracht.

2.5 INSTALLATIES

Meterkast

- De meterkast wordt aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften;
- De meterkast wordt voorzien van de door de nutsbedrijven voorgeschreven invoervoorzieningen;
- Op dit moment is het nog niet exact aan te geven van welke elektrische aansluiting de meterkast is voorzien. Dit hangt samen met een aantal factoren, waaronder de zwaarte van de hoeveelheid elektrische componenten in de woning.

Hoe groter het verbruik, hoe groter de kans dat de aansluiting zwaarder moet zijn. In feite wordt de zwaarte bepaald door hoeveel er gelijktijdig wordt afgenomen, dus de optelsom van wat de elektrische apparaten tegelijk maximaal afnemen.

In overleg met de elektra installateur zal de standaard aansluiting van uw woning worden bepaald en door de kopersbegeleiding met u worden gecommuniceerd, dit kan zijn een 3x25 A of een 3x35 A aansluiting. In de basis wordt een 3x25 A aansluiting aangehouden.

Tevens kan tijdens het kopers keuze traject blijken dat door uw meerwerkkeuzes de aansluiting in de meterkast aangepast dient te worden.

Dit zal te allen tijde door de elektriciens bepaald worden en via de kopersbegeleiding met u besproken worden.

Indien er een zwaardere aansluiting noodzakelijk is dient u er rekening mee te houden dat dit gepaard gaat met een hoger verbruik en een hoger vastrecht welke door het energiebedrijf aan u worden doorberekend;

- De meterkastdeur wordt voorzien van (een) rooster(s) t.b.v. ventilatie.

Verwarmingsinstallatie

- De woning wordt voorzien van een lucht-ventilatie warmtepomp;
- De warmtepomp staat opgesteld in de technische ruimte;
- Ter plaatse van de verblijfsruimtes (oa. woonkamer, keuken en slaapkamers) wordt vloerverwarming aangebracht. Op de begane grond onder de trap en op zolder worden

vloerverwarming verdelers aangebracht. Op de begane grond wordt de verdeler voorzien van een demonteerbare omkasting;

- De warmtepomp heeft een functie voor passieve koeling. Met passieve koeling kan de temperatuur in de woning "een paar graden" verlaagd worden. Passieve koeling is geen airco;
- Voor de warm water voorziening is de woning voorzien van een elektrische warmwater boiler van minimaal 180 liter. Dit betekent dat er aaneengesloten circa 44 minuten gedouchte kan worden (met 40 graden water en een douchekop van 6L/min) wanneer het boiler vat geheel gevuld is. Uiteraard is dit afhankelijk van het type douchekop en de temperatuur waarop gedoucht wordt of andere wijze warm water gebruikt wordt;
- Indien het boiler vat leeggetapt is gaat er enige tijd overeen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water. Bij een geheel lege boiler zal dit circa 6 uur duren;
- In de woonkamer en slaapkamers is de temperatuur separaat te regelen via een master-master systeem met dien verstande dat het temperatuurverschil tussen de verblijfsruimtes in de praktijk maximaal 2 à 3 graden Celsius zal bedragen (o.a. afhankelijk van de bezonning);
- Het is niet mogelijk om tegelijkertijd in 1 ruimte te verwarmen en in de andere ruimte te koelen;
- Indien u via de showroom een douchemengkraan met een hogere doorstroom capaciteit wenst raakt de boiler versneld leeg, waardoor u minder lang kunt douchen. Dit is te ondervangen door het toepassen van een grotere boilercapaciteit. De kopersbegeleiding kan u hier nader over informeren. Let op: Een boiler met een hogere capaciteit kan ook effect hebben op de BENG berekening met aanvullende kosten;
- De badkamer wordt, naast vloerverwarming, voorzien van een elektrische radiator;
- De plaats en afmeting van de warmtepomp is indicatief en kan vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging) en een maximale windkracht 7.
 - Woonkamer en keuken : 22 graden
 - Slaapkamers : 22 graden
 - Badkamer : 22 graden
 - Verkeersruimten : 18 graden
 - Technische ruimte : 15 graden
 - Toilet : 18 graden
 - Inpandige berging : 15 graden

Ventilatievoorzieningen

- De woning wordt voorzien van natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer;
- De mechanische luchtafvoer wordt verzorgd door een ventilatorunit;
- Leidingwerk vanaf de ventilatorunit, in de ruimte waar de unit hangt, wordt als opbouw uitgevoerd en is dus in het zicht;
- De luchtafvoer gebeurt middels plafond- en/of wandventielen;
- Kozijnen in de gevel worden waar nodig voorzien van ventilatieroosters welke verdekt worden aangebracht achter het metselwerk;
- Kozijnen in de voorgevel van bouwnummer 58 t/m 64 worden waar nodig voorzien van geluidwerende ventilatieroosters welke verdekt worden aangebracht achter het metselwerk;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken (2x), badkamer en de technische ruimte;
- Ter plaatse van de inbandige berging van de twee-onder-een kappers wordt een ventilatievoorziening in het platte dak geplaatst en een rooster in de buitendeur van de berging;
- De plaats en afmeting van de ventilatievoorziening is indicatief en kan vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening;
- Voor de werking van de mechanische luchtafvoer wordt in de woonkamer een bediening aangebracht;
- De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuigvoorziening. Andere typen afzuigvoorzieningen zijn niet toegestaan i.v.m. de BENG eisen.

Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (afgedopt voor de wand);
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling.
- Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (voor de wand);
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling;
 - Het toilet/de toiletten;
 - De fontein in het toilet (indien van toepassing);
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - Boiler/warmtepomp.

Riolering

- De aanleg van de riolering is conform de eisen van de gemeente;

- Loze leiding voor boiler: hoogte vanaf vloer 45 cm;
 - Aansluiting koelkast: hoogte vanaf vloer 10 cm;
 - Aansluiting wasemkap: Combi met kooktoestel.
 - Kooktoestel, twee fase aansluiting: hoogte vanaf vloer 50 cm;
 - Aansluiting vaatwasser op aparte groep: hoogte vanaf vloer 65 cm;
 - Aansl. Combimagnetron op aparte groep: hoogte vanaf vloer 10 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer 180 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt buiten,
van binnenuit gemeten: hoogte vanaf vloer 200 cm;
 - Bediening mechanische ventilatie: hoogte vanaf vloer 150 cm;
 - Beldrukker naast voordeur
(geplaatst op kozijn) hoogte vanaf vloer 150 cm;
 - Thermostaten: hoogte vanaf vloer 150 cm;
 - Aansluitpunten in technische ruimte: diverse hoogtes.
- De hierboven genoemde maten betreffen circa maten;
 - De daarvoor in aanmerking komende groepen worden beveiligd door middel van een aardlekschakelaar.

PV-installatie (zonnepanelen)

Een zonnepaneel, ook wel PV-paneel genoemd (PV is een afkorting voor het Engelse 'Photo Voltaic' en refereert aan licht en elektriciteit), is een paneel dat samen met de omvormer zonne-energie omzet in elektriciteit. Een PV-systeem is een volledige installatie bestaande uit PV-panelen, bekabeling, regelapparatuur en een omvormer. Mede dankzij de omvormer kan het PV-systeem aan het elektriciteitsnet van de woning worden gekoppeld waardoor het bijdraagt aan de energielevering binnen de woning.

Doordat uw woning ook is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet kan altijd aan de volledige elektriciteitsvraag worden voldaan. U beschikt dus over voldoende elektriciteit ook wanneer zonlicht niet voorhanden is of wanneer er meer elektriciteit wordt gevraagd dan door het PV-systeem wordt opgewekt. Op het moment dat er meer elektriciteit wordt opgewekt dan wordt gebruikt, kan de extra opgewekte energie worden teruggeleverd aan het openbare elektriciteitsnet. De elektriciteit die u terug levert wordt, op basis van de op dat moment geldende regelgeving, verrekend met hetgeen bij de energieleverancier is of wordt afgenomen. Eventueel in de toekomst te heffen energielasting is voor rekening van de koper.

- De woning wordt standaard voorzien van de benodigde PV-panelen;
- PV-panelen worden op de pannen of op het platte dak van de uitbouw of berging aangebracht;

- De omvormer van de PV-panelen wordt gemonteerd in de technische ruimte of onder de PV-panelen (afhankelijk van het aantal PV-panelen);
- Per woning wordt een standaard aantal PV-panelen aangebracht volgens de BENG berekening;
- De positie van de op tekening aangegeven PV-panelen zijn slechts indicatief. De definitieve positie en afmeting worden in overleg met de architect en installateur, rekening houdend met oriëntatie, esthetica en aanwezig dakoppervlak, nader bepaald.

Datacommunicatie

- Vanuit de meterkast worden er twee afgemonteerde data leidingen naar de woonkamer en één loze leiding naar de hoofslaapkamer aangebracht. De loze leiding worden voorzien van een controledraad (deze draad is niet geschikt als trekdraad).

Brandpreventie

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten, van uw woning, en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen de wand of het plafond. Op zolder wordt de rookmelder op een pendel gemonteerd. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval.

2.6 Kleuren- en materialenstaat

Onderdelen Woning	Materiaal	Kleur
Gevelsteen	Gebakken metselsteen	Bronsgroen
Kaders kozijnen voor en zijgevel	Beton	Zie geveltekeningen
Kader kozijnen achtergevel	Metselwerk	Bronsgroen
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Zie geveltekeningen
Buitenkozijnen	Hout	Zie geveltekeningen
Draaiende delen en alle deuren	Hout	Zie geveltekeningen
Roeden	Houten plakroeden	Kleur kozijn
Lateien boven kozijnen achtergevel	Staal	Antraciet
Gevelbekleding	Hout / cape cod	Ombergrijs
Voordeur	Hout	Zie geveltekeningen
Dakgoot	Aluminium	Ombergrijs
Sierlatten, makelaars, klossen kap	Hout	Ombergrijs
Waterslagen kozijnen achtergevel	Beton	Zie geveltekening
Waterslagen t.p.v. gevelbekleding	Aluminium	Ombergrijs
Dakpan	Keramisch vlak	Grafiet grijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Ombergrijs
PV-panelen	Full black	Zwart

Onderdelen vrijstaande berging	Materiaal	Kleur
Kozijn	Hout	Wit
Deur	Hout	Ombergrijs
Daktrim	Aluminium	Blank
Rooster in gevel	Aluminium	Blank
Bergingsvloer	Beton	Naturel
Berging opbouw	Houten delen	Ombergrijs

Armatuur naar voordeur



Armatuur buitenberging ter plaatse van achterpad.

