
Technische Omschrijving



De Fazanterie te Naaldwijk 11-03-2025

4 rijwoningen

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	5
1.1.	Inleiding	5
1.2.	Projectgegevens	5
1.3.	Voorbehoud wijzigingen	5
1.4.	Berekening daglicht	6
1.5.	Veiligheid tijdens de uitvoering	6
1.6.	Realisatie van het project	6
1.7.	Voorrang Woningborgbepalingen	7
1.8.	Bouwnummers / huisnummers	7
1.9.	Voorbehoud verkoopdocumenten	7
2.	Projectgegevens	8
2.1.	Hoogteligging (peilhoogte en plafondhoogte)	8
2.2.	Grondwerk	8
2.3.	Fundering	8
2.4.	Buitenriolering	8
2.5.	Bestrating	9
2.6.	Terreininrichting	9
2.7.	Vloeren	9
2.8.	Gevels	10
2.9.	Binnenwanden	10
2.10.	Daken	10
2.10A	Optionele dakkapellen:	11
2.11.	Kozijnen	11
2.12.	Hekwerken, metaalwerken en luifels	12
2.13.	Trappen	12
2.14.	Goten en hemelwaterafvoeren	13
2.15.	Kunststeen	13
2.16.	Vloerafwerking	13
2.17.	Plafondafwerking	14
2.18.	Binnentimmerwerk	14
2.19.	Beglazing en schilderwerk	14
2.20.	Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning	15
2.21.	Tegelwerk	15
2.22.	Binnenriolering	15
2.23.	Waterinstallatie en sanitair	16
2.24.	Gasinstallatie	16
2.25.	Verwarmingsinstallatie	16

	2.26. WTW ventilatiesysteem	18
	2.27. Elektrische installatie	18
	2.28. Keukeninrichting	20
3.	Ruimte afwerkstaat	21
4.	Kleur- en Materiaalstaat	22
5.	Aanvullende verkoopinformatie	23
	5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling	23
	5.2. Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	24
	5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst	24
	5.4. Betalingen tijdens de bouw	24
	5.5. Eigendomsoverdracht van uw woning	25
	5.6. De eindafrekening	25
	5.7. Hypotheek, rente en fiscus	25
	5.8. Verstrekken projectgegevens	25
	5.9. Limitering garantie	26
	5.10. Oplevering van uw woning	26
	5.11. Opleverings- en risicoregeling	26
	5.12. Ingebruikname van de woning	26
	5.13. Voorschriften en toepassing zijnde voorwaarden	27

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject, De Fazanterie te Naaldwijk.

In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

1.2. Projectgegevens

Het project De Fazanterie bestaat uit totaal 4 woningen, verdeeld over 1 blok met de volgende bouwnummers en woningtypes: .

- Blok 1 bwnr's 1.1 t/m 1.4 Type iBuild 5100-11000

Per woningtype zijn de basis plattegronden, gevels en doorsnede op tekening aangegeven. Via de woningconfigurator zijn per woningtype de diverse grote opties en indelingsvarianten uitgewerkt waaruit gekozen kan worden. Tevens ontvangt u de koperkeuzelijsten waarin de mogelijkheden staan omschreven omtrent eventuele wijzigingen en opties. Ook staan in deze lijst de standaard opties van de diverse bouwnummers aangegeven. Bij tegenstrijdigheden tussen woningconfigurator, tekeningen en de koperkeuzelijst prevaleert de koperkeuzelijst. Woning vergrotende opties zoals uitbouwen en dakkapellen dienen bij aankoop van het project direct gekozen te worden.

1.3. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De inspiratieplattegronden, situatieschets en artist impressies, , zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling. Echter, deze kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woningen. Hiervoor zijn de verkoopcontracttekeningen bedoeld. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert deze technische omschrijving.

Eventuele 'noodzakelijke' wijzigingen ten gevolge van voldoening aan overheidseisen en/of –voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, worden nadrukkelijk voorbehouden. 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. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten. De maten op tekeningen staan aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is

daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Wij raden u aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt iBuild zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

1.4. Berekening daglicht

In het Bouwbesluit zijn o.a. de wettelijke eisen en prestaties beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen. Het bouwbesluit staat toe dat in sommige situaties voor de berekening van daglichteisen gebruik kan worden gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". Deze krijtstreepmethode houdt in dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering doet geen afbreuk aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Een en ander is afhankelijk van de daglichtberekening.

1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de geldende Arboretgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Kinderen jonger dan 18 jaar zijn te allen tijde, ook niet tijdens de kijkdagen, niet toegestaan op het bouwterrein. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

1.6. Realisatie van het project

Ontwikkeling	Bouwondernemer	Verkoop
Eekhout bouw Bovendijk 7 2295 RV Kwintsheul Tel. : 0174 – 295 740	Eekhout Bouw Bovendijk 7 2295 RV Kwintsheul Tel. : 0174 – 295 740	Rijnpoort makelaars Heulweg 80 2295 KH Kwintsheul Tel: 0174- 294 652

De bouw wordt uitgevoerd door iBuildHouses B.V. als onderaannemer van Eekhout Bouw. Eekhout Bouw is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

1.7. Voorrang Woningborgbepalingen

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving (TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

N.B. Zie voor een nadere toelichting over Woningborg art. 5.1.

1.8. Bouwnummers / huisnummers

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u als koper verstrekt.

1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor kopers;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen t.o.v. de werkelijke uitvoering.

2. Projectgegevens

2.1. Hoogteligging (peilhoogte en plafondhoogte)

Als peil (P) wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woning. Deze wordt door de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente nader vastgesteld. Van hieruit worden alle hoogtematen gemeten.

De netto verdiepingshoogte van de woningen is ongeveer 2,60 meter, met uitzondering van het verlaagde plafond op de overloop van de 1^e verdieping, hier bedraagt de hoogte ongeveer 2.40 meter. Volgens het bouwbesluit mag de bovenzijde van de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van 15 mm om een vloerafwerking aan te brengen. Wij adviseren dan ook om de door u gewenste vloerafwerking niet tot aan de voordeur te leggen en direct achter u voordeur ruimte te creëren voor een eventuele vloermat o.i.d.

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekeningen uitgedrukt in millimeters.

Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

2.2. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt uitgevlakt met grond afkomstig van het kavel en zal op afschot richting de watergang worden afgewerkt. De tuin en het gedeelte waar geen leiding werk loopt onder de begane grondvloer wordt mogelijk aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.

Als bodemafluiting in de inspectieruimte onder de begane grondvloer, daar waar geen uitkomende grond van de ontgraving ligt, wordt een zandpakket aangebracht.

2.3. Fundering

De fundering van de woning bestaat uit funderingspalen waarover betonbalken worden aangebracht.. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

Om de kruip/inspectieruimte te kunnen ventileren worden er in het gevelmetselwerk de benodigde rvs/kunststof ventilatieroosters aangebracht. Per woning worden er 4 stuks toegepast (2 in de voorgevel en 2 in de achtergevel)

2.4. Buitenriolering

De buitenriolering van de woningen wordt vervaardigd van kunststof leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering, de afvoer van regen water eventueel gecombineerd en aangesloten op de gemeentelijke riolering of loost op open water.

De leidingen worden voorzien van de nodige onstopningsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

2.5. Bestrating

Mandelige weg/parkeerterrein

De bestrating van de rijbaan wordt uitgevoerd in grijze betonklinkers. De bestrating van de 8 parkeervakken die zijn toegewezen aan de woningen wordt uitgevoerd in antraciet betonklinkers en worden gemarkeerd door witte betonklinkers die de belijning aangeven. Iedere woning krijgt standaard twee parkeervakken toegewezen, welke door een nummer wordt gemarkeerd. De parkeerplaatsen van de bezoekers worden uitgevoerd in grijze betonklinkers, gelijk aan de bestrating en worden gemarkeerd met witte betonklinkers op de hoeken. De bestrating wordt opgesloten door trottoirbanden. Elk parkeervak krijgt een betonnen biggenrug als aanrij beveiliging. In de bestrating worden de benodigde straatkolken aangelegd.

Langs de voorgevel van de woningen zal een trottoir van ca. 1 meter breed aangebracht worden in grijze 30x30 betontegels, iets verhoogd ten opzichte van de rijbaan.

2.6. Terreininrichting

Buitenbergingen

- De berging wordt uitgevoerd als een (houtskeletbouw) geprefabriceerde berging (ongeïsoleerd) op een prefab betonnen vloer. De berging is niet onderheid en is geplaatst op een verdicht zandpakket. De wanden van de houten berging zijn aan de buitenzijde afgewerkt met horizontale verduurzaamde vurenhouten rabatdelen.
- De berging is voorzien van een wandcontactdoos en een lichtpunt met schakelaar, in opbouw uitvoering. Aan de buitenzijde van de berging wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. De buitenafmeting van de houten berging is ca. 2,0 x 3,0 meter.
- Alle bergingen worden voorzien van natuurlijke ventilatie.
- De berging van bouwnummer 1.4 is vrijstaand en geplaatst in de (achter) tuin. De bergingen van bouwnummer 1.1, 1.2 en 1.3 zijn geschakeld uitgevoerd. De berging van bouwnummer 1.1 staat in de achtertuin. De berging van bouwnummers 1.2 en 1.3 zijn bereikbaar via de mandelige weg en staan niet de achtertuin van de betreffende woning.

Erfafscheidingen

- De scheiding tussen de erven wordt aangegeven door piketpaaltjes op de hoekpunten van de voor- en achtertuinen van de woningen. Erfafscheidingen tussen de verschillende bouwnummers en tussen bouwnummers en openbaar terrein en openbaar terrein en omliggende percelen is niet opgenomen. De koper is zelf verantwoordelijk voor deze aanleg en uitvoering.

2.7. Vloeren

Bij alle woningen wordt de begane grondvloer uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De woningen worden gebouwd met een inspectieruimte. De inspectieruimte is mogelijk gedeeltelijk gevuld met uitkomende grond van de ontgraving. Op de positie waar de inspectie ruimte volledig is opgevuld met de uitkomende grond bevinden zich geen leidingen. In de begane grondvloer wordt per woning één geïsoleerd inspectieluik voorzien van een luik oog opgenomen zodat de inspectieruimte onder de vloer (mogelijk deels) bereikbaar wordt.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen kanaalplaatvloer. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden (h.o.h. 1,2 meter), mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen. Bij de trapgaten wordt een metalen raveelijzer

toegepast, welke (indien mogelijk) verdiept wordt uitgevoerd middels een sponning in de vloerelementen (daar waar dit mogelijk is).

De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde prefab betonvloer met vorstrand.

2.8. Gevels

De gevels worden opgebouwd in het zogenaamde gevel-klaar systeem.

Gevel-klaar is het concept waarin fabrieksmatig compleet afgewerkte gevels worden gemaakt.

Het gehele productieproces vindt plaats in de fabriek en onder geconditioneerde omstandigheden.

Het gevel-klaar element wordt opgebouwd uit:

- Prefab betonnen binnenspouwblad
- De kozijnen incl glas worden in de fabriek op het betonnen binnenspouwblad gemonteerd.
- Een isolatiepakket wordt fabrieksmatig gemonteerd op het betonnen binnenspouwblad
- Steenstrips worden in de fabriek op het isolatiepakket verlijmd
- Het afvoegen van de gevels vindt ook plaats in de fabriek onder geconditioneerde omstandigheden.
- Raamdorpels, onder de gevelkozijnen, welke niet tot het vloerpeil van de woning lopen, worden waterslagen/raamdorpels aangebracht. De kleur en uitvoering hiervan is te vinden in de kleur- en materiaalstaat. De raamdorpels hebben een maximale lengte uit één stuk van 1,8m1. Indien groter dan deze lengte worden ze opgedeeld en onderling afgekit in een kleur gelijkend aan de waterslagen/raamdorpels.
- Onder de gevelkozijnen, welke tot het vloerpeil van de woning lopen, wordt schuin afgesneden EPS isolatie aangebracht, deze wordt onder het maaiveld voorzien van een harde afwerkingslaag (kleur: licht grijs)

Binnenspouwblad:

- De binnenspouwbladen bestaan uit prefab betonnen elementen.
- De kozijnen incl glas worden in de fabriek op de betonnen binnenspouwbladen gemonteerd.

2.9. Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuren uitgevoerd in prefab betonnen elementen.

Niet dragende binnenwanden binnen de woning worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70 mm (of 100 mm, daar waar dat vereist is).. Ter plaatse van daar waar lichte scheidingswanden aansluiten op hellende dakvlakken wordt een kunststof U-profiel toegepast en/of zal een houten aftimmerlat worden aangebracht.

2.10. Daken

Hellende daken:

- De hellende daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde houten dakelementen voorzien van panlatten en worden afgedekt met dakpannen. Kleur en uitvoering volgens de kleur- en materiaalstaat. Gezaagde pannen worden niet gecoat dan wel gekleurd;
- De dakelementen zijn voorzien van dragende knieschotten, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. De dragende knieschotten zijn een constructief bouwelement. Het is niet toegestaan om deze te verwijderen na oplevering;

- Per woning wordt minimaal één (met gereedschap) afneembaar toegangsluik in de knieschotten aangebracht ten behoeve van het bereiken van de achtergelegen ruimte;
- De onderzijde van de dakelementen is voorzien van een spaanplaat met een naturel (houtkleurige) uitstraling en dus niet afgewerkt. De plaatnaden tussen twee elementen worden afgewerkt met spaanplaat (naturel) stroken, m.u.v. de ruimten welke bereikbaar zijn via een vlizotrap of luik. (plaatnaden waar geen element naad achter zit worden niet afgewerkt)
- De knieschotten zijn voorzien van een spaanplaat met een naturel uitstraling, de naden tussen de platen worden niet afgewerkt. Ook de naad tussen de schuine kap en het knieschot aan de bovenzijde wordt niet afgewerkt.
- De dak overstekken van de woning worden afgewerkt middels een windveer van aluminium. kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Platte daken:

- Indien de woning optioneel is voorzien van een aanbouw met plat dak dan wordt deze uitgevoerd als een betonvloer dik 200 mm. In de vloer zijn geen sparingen opgenomen en ook elektravoorzieningen zijn niet mogelijk.
- De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een prefab dak, dat direct waterdicht en afgewerkt is en wordt aangebracht tijdens de montage.
- De dakbedekking van het platte dak bestaat uit een EPDM dakbedekking welke is afgewerkt met een laag ballast grind.

Optionele dakkapellen:

- De platte daken van de dakkapellen worden voorzien van een houten balklaag, met tussen de balklaag een zachte isolatie en afgedekt met een houten dakbeplating, op de dakbeplating wordt een waterdichte laag aangebracht.
- De boeidelen worden uitgevoerd met 8 mm Rockpanel beplating (kleur volgens kleur- en materiaalstaat). De dakranden van de dakkapel worden afgewerkt met een zinken afdekker;
- De onderzijde van het overstek wordt afgewerkt met 8 mm rockpanel beplating. De plaatnaden tussen het rockpanel worden aangebracht conform de montage instructie van fabrikant. De zijwangen van de dakkapel worden ook afgewerkt met een 8 mm Rockpanel beplating.
- De aansluiting tussen de dakpannen en de dakkapel wordt uitgevoerd met een lood(vervanger) aansluiting. Het lood(vervanger) van de dakkapel wordt op de dakpannen aangeklopt en blijft deels in het zicht.
- De binnen afwerking van de dakkapel (zijwanden en dak) is uitgevoerd in een naturel spaanplaat. Ook de aftimmerlatten op aansluitnaden tussen de verschillende elementen worden uitgevoerd in naturel spaanplaat.

2.11. Kozijnen

Buitenkozijnen:

- De gevelkozijnen worden vervaardigd van hardhout. De ramen en deuren worden, (met uitzondering van de woningtoegangsdeur), uitgevoerd in hardhout met de benodigde tochtprofielen;
- De geprofileerde voordeuren zijn van plaatmateriaal met geïsoleerde vulling en voorzien van een brievenklep en glasopening(en) conform tekening;
- De glasroeden in de buitenkozijnen, zoals aangegeven op tekening, bestaan uit houten plakroeden op het glas in de kleur van het gevelkozijn (Exclusief een afstandhouder / wienersprosse in het glas)
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- De deurhoogten van de buitendeuren van de woning zijn minimaal circa 2,30 m.

De kleuren van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Zowel buiten- als binnenzijde van de gevelkozijnen, de ramen, de deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

Binnendeuren en kozijnen:

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in een hoogte geschikt voor een standaard deur 2315 mm, Boven de kozijnen worden geen bovenlichten toegepast.
- De kozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkt plaatstaal..
- De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkte dichte opdekdeuren met honingraatvulling. De deur van de meterkast wordt tevens voorzien van kunststof ventilatieroosters 1 onderin de deur en 1 bovenin het paneel;

De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,31 meter. Bij trapkasten en/of bij schuine kapconstructies kan dit afwijken; De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd). Indien u als koper een hogere vloerafwerking kiest dient u de deur in te korten zodat de juiste ventilatiespleet weer ontstaat.

Hang- en sluitwerk (buitenzijde):

- Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2, voorzien van anti-kerntrekbeslag;
- De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk;
- De buitendeuren zijn voorzien van een zogenaamde driepuntssluiting (exclusief de deur van de berging);
- De cilinders van de sloten van de buitendeuren worden per woning uitgevoerd als gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel de buitendeuren te bedienen zijn (de cilinder van de berging zal een afwijkende sleutel hebben);
- De draai- val ramen zijn voorzien van raamboompjes met slot;
- De kleur van het beslag op de gevelkozijnen is standaard F1 aluminium kleurig.
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en rozetten van lichtmetaal (Buvalux O-line o.g.). De navolgende sloten worden toegepast:
 - o Woonkamer en slaapkamers loopslot;
 - o Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
 - o Techniekruiimte en trapkast (indien van toepassing) loopslot;
 - o Meterkast knopkastslot (klavierslot).

2.12. Hekwerken, metaalwerken en luifels

Metaal/kunststof werken:

- RVS plaatje met de huisnummeraanduiding wordt op de gevel gemonteerd naast de voordeur (RVS met zwarte cijfers), afmeting van het plaatje is 15 x 15 cm;
- De cv-verdeler van de vloerverwarming wordt aangebracht in de centrale leidingschachten in de woning, aan de voorzijde van de schacht zal een inspectieluik aangebracht worden, in de kleur wit. Indien de cv-verdeler gesitueerd is in een onbenoemde ruimte, trapkast of de techniek zone op zolder wordt deze niet voorzien van een omkasting.

2.13. Trappen

Trappen:

- De trap van begane grond naar de eerste verdieping is een dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal;

- De trap van eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap bij alle woningtypes;
- De trappen worden uitgevoerd als zogenaamde trappentorens, dit betekent dat de wanden rondom de trappen vast gemonteerd zijn aan de trap en als 1 geheel in de woning wordt gehesen.
- Onder de begane grond trap zal een bergkast worden gerealiseerd, deze kast is aan de binnenzijde niet afgewerkt.

Traphekken/leuning(en):

- Langs de muurzijde van de trap worden ronde transparant gelakte leuning(en) aangebracht en aangebracht op aluminium (f1) leuningdragers;
- De vrije beëindiging(en) van een trapgat wordt voorzien van een lichte scheidingwand die is uitgevoerd met een hoogte van minimaal 850 mm.
- Traptreden en stootborden worden alleen voorzien van een grondlaag en niet afgelakt. De schroef-, spijkergaatjes, e.d. worden niet dichtgemaakt en blijven in het zicht.

2.14. Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren aan voor- en achtergevels worden uitgevoerd in aluminium, gecoat in een kleur conform kleur- en materiaalstaat, positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;
- De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in PVC, kleur grijs.
- De goten van de hellende daken bij de voorgevel en achtergevel worden uitgevoerd in een zelfdragende dakgoot geconstrueerd uit aluminium. De goot wordt uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De makelaar (het sieralement in de tuitgevels) zoals aangegeven op verkooptekeningen wordt ook uitgevoerd in aluminium en in de kleur uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

2.15. Kunststeen

- De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in donker grijs kunststeen;
- De vensterbanken zijn van kunststeen met een diepte van ca. 110 mm (overstek buiten de wand ca. 10 mm), 20 mm dik en een breedte gelijk aan de kozijnbreedte (marmer composiet Bianco C kleur witachtig) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers en toiletten worden voorzien van wandtegels; De vensterbanken hebben een maximale lengte uit één stuk van 2,3 m1, langere lengtes worden opgedeeld en onderling afgekit.
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn van donker donkergrijs/zwart kunststof

2.16. Vloerafwerking

- De betonvloeren van de woningen worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer dik ca. 70 mm, waarin de vloerverwarmingsleidingen worden opgenomen;
- De vloergedeeltes achter de dragende knieschotten worden niet van een afwerkvloer voorzien;
- Ter plaatse van de voordeur mag, conform het Bouwbesluit, het hoogteverschiltussen bovenzijde van de vloer en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entreehal (wij rekenen met een vloerafwerking van 15 mm);

- Voor de vloerafwerking dient u een geschikte vloerafwerking met een lage warmteweerstand zoals PVC, vinyl, tegels en geschikt tapijt te kiezen.
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren. Het kan zijn dat uw vloer eerst geëgaliseerd dient te worden tbv de benodigde vlakheid ofwel om het risico op scheurvorming tot een minimum te beperken.
- De vloer van de berging is een vlakke prefab betonvloer en wordt niet nader afgewerkt;
- Ter plaatse van het geïsoleerde inspectieluik in de begane grondvloer is een mat-omranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

2.17. Plafondafwerking

- In de woning wordt op de betonnen plafonds, m.u.v. de meterkasten, bij alle woningen spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;
- Ter plaatse van de onderzijde van de hellende dakvlakken op de 2e verdieping en de knieschotten onbehandeld (bruine/groene spaanplaat).
- De verlaagde gipsplaten plafonds worden voorzien van wit spuitwerk (strikolith Excelance og) , waarbij de plaatnaden vlak worden dichtgezet. Bij de gipsplaatplafonds zijn geen naden zichtbaar.

2.18. Binnentimmerwerk

- De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt alleen afgewerkt ter plaatse van vensterbanken en wandtegels. Waar wandtegels aansluiten op kozijnen worden kitvoegen aangebracht;
- De kopse zijde van eventuele vrijstaande binnenwanden worden voorzien van houten koplát.
- De binnenzijde (dagkanten) van alle gevelkozijnen zijn voorzien van een betonnen negge, deze worden niet verder afgewerkt.
- Ten behoeve van het wegwerken van de ventilatieleidingen op de 1e verdieping zal er een verlaagd plafond worden aangebracht in de overloop. De vrije hoogte in deze overloop zal ca. 2400 mm zijn.
- Ten behoeve van het wegwerken van de ventilatieleidingen en overige leidingen in slaapkamer 4 op de 2e verdieping zal er een gedeeltelijke vlieringvloer worden aangebracht. De vrije hoogte onder deze ruimte zal ca. 2600 mm zijn. De vlieringvloer wordt verder niet afgewerkt, optioneel is het wel mogelijk deze af te laten werken als meerwerk.

2.19. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Isolerende beglazing (HR++) wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning . (met uitzondering van het kozijn van de schuur/berging)
- Indien nodig wordt de isolerende beglazing geluidwerend, doorvalveilig of brandwerend uitgevoerd.
- De gevelkozijnen zijn in de basis niet voorzien van letselwerende beglazing (NEN 3569).
- De beglazing van de gevelkozijnen zijn, daar waar plakroeden op de beglazing zitten, niet voorzien van zogenaamde Wienersprossen.

Schilderwerk:

- Het schilderwerk van de kozijnen wordt vanaf de fabriek uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Voor het onderhoud van uw gevelkozijnen verwijzen we u graag naar het document "Onderhoud van houten gevelelementen" uitgegeven door de NBvT, dit document zal toegevoegd worden aan het opleverdossier.

- De traptreden en stootborden zijn voorzien van grondverf;
- Bij een trapkast is de onderzijde van de trap voorzien van grondverf. De schroefgaatjes blijven open en in het zicht;
- De muurleuning langs de trap worden transparant afgelakt.

2.20. Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen;

Wij adviseren de koper en/of eindgebruiker een glasvlies/renovatievlies aan te brengen op de wanden. Hiermee worden (kleine) krimpscheuren voorkomen. Indien er niet aan dit advies voldaan wordt vallen (kleine) krimpscheuren niet onder de garantie.

2.21. Tegelwerk

- De toilet en badkamer worden voorzien van tegelwerk zoals hieronder omschreven.
- De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk is standaard zilvergrijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard grijs.

Basis Tegelpakket:

- Wandtegels ca. 25 x 33 cm liggend verwerkt, standaard in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het basis tegelpakket;
- De hoogte van de wandtegels in het toilet is ca. 1.500 mm hoog en daarboven spuitwerk;
- De hoogte van de wandtegels in de badkamer is plafond hoog.
- Vloertegels ca. 30 x 30 cm, standaard in de kleur grijs, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het basis tegelpakket;
- Vloertegels ten behoeve van de douchehoek ca. 15 x 15 cm (i.v.m. afschot doucheput).

Zie de projectspecificatie c.q. de monster-panelen van de projectshowroom/tegelleverancier voor nadere informatie over het standaard tegelwerk.

2.22. Binnenriolering

- De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de wand weggewerkt. Leidingen in toilet en badkamer van kunststof die in het zicht komen worden in de kleur chroom uitgevoerd;
- Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties zal opbouw aangebracht worden, ook de wasmachine aansluiting wordt als opbouwleidingwerk uitgevoerd en dit wordt niet nader afgewerkt.
- Leidingwerk in de keuken wordt aangebracht op de positie zoals aangegeven op verkooptekening en uitgevoerd met een T-stuk voor de vaatwasser aansluiting.
- Een aansluiting van de hwa van de schuur is niet opgenomen. De hwa loost dus op het maaiveld.

2.23. Waterinstallatie en sanitair

Waterinstallatie:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwaterinstallatie naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Sanitair:

Het sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

Wandclosetcombinatie(s) bestaande uit:

- Wandcloset met closetzitting en deksel conform sanitairbrochure;
- Inbouwreservoir conform sanitairbrochure;
- Bedieningsplaatconform sanitairbrochure;

Fonteincombinatie(s) bestaande uit:

- Fontein conform sanitairbrochure;
- Toiletkraan conform sanitairbrochure;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Wastafelcombinatie(s) bestaande uit:

- Wastafel conform sanitairbrochure;
- Wastafelmengkraan conform sanitairbrochure;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Douchecombinatie(s) bestaande uit:

- Douchemengkraan conform sanitairbrochure;
- Glijstangset conform sanitairbrochure;
- Doucheput conform sanitairbrochure;

Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair.

2.24. Gasinstallatie

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

2.25. Verwarmingsinstallatie

Alle woningen worden voorzien van een in de fabriek geprefabriceerde skid waarin alle installatie onderdelen opgenomen zijn. De warmtepomp die hierin opgenomen is, koelt de woning en voorziet deze van warmwater. De voedingsleidingen naar de vloerverwarming worden uitgevoerd in kunststof- en/of koperleidingen.

De warmtepomp is voorzien van een monoblock buitendeel welke als schoorsteen op het dak geplaatst wordt, e.e.a. conform de tekeningen.

De bovengenoemde verwarmingsinstallaties worden uitgevoerd met een 300 liter boiler welke ook in de skid geplaatst is.

De buitenunit van de warmtepomp is op het schuine dak geplaatst, de uitblaas is naar boven gericht en hierdoor is de geluidsbelasting op de omgeving minimaal.

De techniekzone is op de tekening aangegeven als ruimte "Techniek". In deze ruimte staat de Skid (samengesteld geheel van installatiecomponenten die prefab aangeleverd word) getekende, deze geeft het ruimte beslag van de installaties aan. De positie van installatie(s) is/zijn indicatief weergegeven op tekening en kunnen eventueel nog wijzigen gedurende nadere technische uitwerking van de woning door derden. Het ruimtebeslag van de installaties kan hierdoor nog wijzigen, alsmede de positie en afmetingen van de techniekzone. In de techniekzone worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet nader afgewerkt.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een gemiddelde windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

▪ Woonkamer en keuken	22° Celsius
▪ Badruimte	22° Celsius
▪ Slaapkamer(s)	22° Celsius
▪ Entree	18° Celsius
▪ Interne verkeersruimte	18° Celsius
▪ Toiletruimte	18° Celsius
▪ Zolder / Onbenoemde ruimte	18° Celsius
▪ (Vrijstaande) Berging	Onverwarmd

De installatie wordt compleet met vulslang, ontluchtingssleutels en bedieningsvoorschriften opgeleverd. De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming m.u.v. de meterkast, de trapkast, de techniekrimte en onder de keuken, uitgelegd als hoofdverwarming op basis van een laagtemperatuursysteem. De vloerverwarming-verdelers worden zoals aangegeven staat op de tekening aangebracht. Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd met een weersafhankelijke regeling die de warmtepomp kan aansturen op basis van de buiten temperatuur in combinatie met een na-regeling per vertrek. Dit betekent dat de woonkamer wordt voorzien van een ruimtethermostaat en de slaapkamers van een ruimtethermostaat. Met dit principe is het mogelijk om vanuit ieder geregeld vertrek de temperatuur te regelen. Ook als de woonkamer op temperatuur is maar een andere ruimte warmte vraagt, wordt dit geleverd door de warmtepomp, zolang de stooklijn/buitentemperatuur dit vraagt. De omschakeling tussen verwarming en koeling wordt wel bepaald aan de hand van de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk om een ruimte te verwarmen en een andere ruimte te koelen.

Vloerverwarming is niet opgenomen in de Techniek ruimte.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, is er extra aandacht voor een legionellavrij ontwerp. Om deze reden wordt de vloerverwarming niet in de gehele badruimte gemonteerd. Om het tekort aan capaciteit op te heffen, wordt de badkamer voorzien van een elektrische handdoekradiator (afm. afhankelijk van de transmissie berekening van de installateur).

2.26. WTW ventilatiesysteem

De afkorting WTW staat voor warmte terugwin en is een manier van ventileren waarbij zo min mogelijk warmte verloren gaat. Bij WTW ventilatie wordt de gebruikte warme lucht eenvoudig afgevoerd, en wordt de warmte hiervan overgebracht naar de verse koude lucht die door het ventilatiesysteem naar binnen het huis in stroomt. Een WTW unit houdt de luchtstromen in je woning in balans, waardoor dit ook wel balansventilatie wordt genoemd.

De plaats van de WTW ventilatiebox is conform tekening opgenomen in de Skid. In de woonkamer is de draadloze 4-standen schakelaar (hoofdbediening) aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen. Deze schakelaar kan naar eigen inzicht geplaatst worden in de badkamer. Beide zijn voorzien van een batterij.

De WTW unit is ook voorzien van een interne vochtsensor, hiermee zal de WTW unit bij een hoge luchtvochtigheid zelf optoeren.

Op het systeem worden de volgende ruimtes aangesloten;

Inblaas:

- Woonkamer
- Alle slaapkamers

Afzuiging:

- Keuken
- Toilet
- Badkamer
- Opstelplaats wasmachine

De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig in het verlaagde plafond van de 1^e verdieping. Ter plaatse van de opstellingsruimte van de WTW-unit worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt.

In slaapkamer 4 is het leidingwerk van de WTW installatie, rioolontluchting en aansluiting warmtepomp in het zicht op de gedeeltelijke vloeringvloer aangebracht. Deze leidingen worden verder niet afgewerkt.

De inblaas- en afzuigpunten staan indicatief op tekening aangegeven. De positie van deze inblaas- en afzuigpunten kunnen niet verplaatst worden.

2.27. Elektrische installatie

De complete elektrische installatie is opgenomen conform de op verkooptekening aangegeven elektrapunten. Voor de inbouw elektracomponenten zijn wij uitgegaan van Jung AS-500 ww (alpine wit)

De wandcontactdozen worden uitgevoerd als dubbele verticale half inbouw wandcontactdozen of 2 horizontaal naast elkaar geplaatste inbouw elektra dozen, keuze te maken door aannemer.

De verlichtingsinstallatie in de gehele woning wordt voorzien als een slimme installatie. De lichtpunten worden uitgevoerd als vaste voedingen hierop kan een verlichtingsbron van Philips Hue aangesloten worden. In elke verblijfsruimte zal een verhuisfitting met een White e27 lichtbron van Philips Hue aangebracht worden.

De verlichting kan geschakeld worden door de Hue dimmer switch, welke in elke verblijfsruimte aangebracht wordt. De dimmer switch is draadloos en kan naar elke gewenste plek in de ruimte verplaatst worden. In de meterkast wordt een Hue bridge geplaatst om zo via een mobiel device toegang te krijgen tot de lichtbronnen en verschillende schakelschemas te maken.

Naar wens van de eindgebruiker kan de installatie met Hue componenten uitgebreid worden, deze componenten zijn via internet bij een willekeurig leverancier te bestellen.

Optioneel kan de eindgebruiker via een door aannemer te verstrekken kortingscode inloggen op de website van Hue en tegen gereduceerde prijzen haar verlichtingsarmaturen per ruimte aanschaffen. (montage van deze armaturen zal door de koper zelf gedaan moeten worden)

De dimmers (dimmer switch) worden per ruimte los geleverd en kunnen door de eindgebruiker op de gewenste positie geplaatst worden. De aanbevolen hoogte is 1.050 mm. De wandcontactdozen worden op ca. 300 mm hoogte geplaatst, tenzij anders aangegeven in de tekeningen. De plaats van de aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven. De plaats kan enigszins afwijken. De onbedrade leidingen, waar optioneel niet wordt gekozen voor het bedraden van deze leidingen zullen komen te vervallen. Het aansluitpunt in wand zal wel aanwezig blijven, echter zal deze niet meer bruikbaar/functioneel zijn.

De dimmerswitch is voorzien van een batterij voor haar werking, deze zal vervangen dienen te worden als de batterij leeg is.

Onderstaande is niet opgenomen:

- Leveren en monteren van verlichtingsarmaturen anders dan de genoemde verhuisverlichting
- Leveren en monteren van buiten verlichtingsarmaturen
- De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 24 modules, die allemaal gebruikt worden, bij optie uitbreidingen waarvoor extra groepen benodigd zijn resulteert dit altijd in een uitbreiding van de groepenkast;
- Er worden een aantal onbedrade leidingen voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht, e.e.a. conform tekeningen. Tenzij anders vermeld, worden onbedrade leidingen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad, welke ten tijde van de oplevering worden verwijderd;
- Ter plaatse van alle woningen is er naast de voordeur van de woning een buitenlicht-aansluitpunt zonder armatuur voorzien, aangesloten op de installatie van de woning (vaste voeding)

Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien (plaats volgens verkooptekening):

- 3 onbedrade leidingen voor eventuele keukenapparatuur (bijv. vaatwasser, oven/magnetron, boiler) (deze 3 stuks onbedrade leidingen zullen niet vervallen als er optioneel niet gekozen wordt voor het bedraden van de leidingen)
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
- 1 dubbele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- 1 enkele twee fase (2x230 Volt, Perilex, 7400 Watt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Iedere woning wordt voorzien van een Friedland Honeywell gong dc515sp2 met deurbel, bestaande uit: beldrukker (naast de voordeur op het kozijn gemonteerd), een bel/gong (in de entreehal)). Tevens zijn de woningen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders eventueel blijven werken.

PV panelen:

Uw woning voldoet aan de BENG 2=0. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen, een concept dat gericht is op het minimaliseren van het energieverbruik van gebouwen en het maximaliseren van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen. BENG 2=0 heeft alleen betrekking op de gebouwgebonden installatie. Onder de gebouwgebonden installatie wordt verstaan: de PV panelen, warmtepomp en de WTW unit. Uw huishoudelijke apparaten vallen daar niet onder.

De indicatieve locatie en zone waar de panelen geplaatst gaan worden is op de verkooptekeningen aangegeven. Via het koperskeuzetraject is het mogelijk om extra PV panelen te kiezen.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van glasvezelaansluiting tot in de meterkast. De kosten voor eventuele aansluiting op het netwerk en zijn niet inbegrepen.

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door deze aanbieders van deze diensten geen standaard bekabeling (meer) van de straat naar de woningen aangelegd. U dient voor deze diensten zelf een aanvraag in te dienen bij de aanbieder van uw keuze.

2.28. Keukeninrichting

Er is standaard geen keukeninrichting voorzien. Rioolafvoer en aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens indicatieve keukenopstelling (de 0-tekening).

3. Ruimte afwerkstaat

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	2	zandcement	Behangklaar**	sputwerk
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet(ten)	3	tegels	tegels tot 1,5 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk
Woonkamer	1	zandcement	Behangklaar**	sputwerk
Keuken	1	zandcement	Behangklaar**	sputwerk
Trapkast	6	zandcement	onafgewerkt	onderzijde trap grondverf
Overloop	2	zandcement	Behangklaar**	Sputwerk (verlaagd)
Slaapkamer 1	1	zandcement	Behangklaar**	sputwerk
Slaapkamer 2	1	zandcement	Behangklaar**	sputwerk
Slaapkamer 3	1	zandcement	Behangklaar**	sputwerk
Badkamer	4	tegels	tegels tot plafond hoog	sputwerk
Slaapkamer 4	1	zandcement	Behangklaar**	Onderzijde dak: onafgewerkt
Zolder	7	zandcement	Behangklaar** Knieschot: onafgewerkt	Onafgewerkt Onderzijde dak: onafgewerkt
Berging	8	Beton	Onafgewerkt	Onafgewerkt

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

** Toelichting behangklaar:

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen.

4. Kleur- en Materiaalstaat

Kleur en materiaal staat (kozijnen)					
Element	bouwblok	Materiaal	Kleur kozijn	Kleur draalend deel	Opmerkingen
Kozijn	Blok 1	hout	RAL 9001	RAL 9001	
Voordeur	Blok 1	hout	RAL 9001	RAL 7016	

Kleur en materiaal staat (overig)					
Element	bouwblok	Type	Materiaal	Kleur	Opmerkingen
Goot	Blok 1	GVI	aluminium	RAL 9001	
HWA	Blok 1		aluminium	RAL 7036	rond 80 mm
Waterslag	Blok 1		beton	Beton grijs	
Windveer	Blok 1		aluminium	RAL 9001	

Kleur en materiaal staat (gevel)								
Element	bouwblok	Afbeelding	Materiaal	Meiselswerk verband	Kleur	Type voeg	Voegkleur	Opmerkingen
gevelafwerking	Blok 1		Steenstrip 20 mm	Halfsteensverband - WF	ECO Zwart Mangaan	2 mm terugliggend gevoegd	2774	
gevelafwerking	Blok 1		Steenstrip 20 mm	Halfsteensverband - WF	Reno	2 mm terugliggend gevoegd	2735	
gevelafwerking	Blok 1		Steenstrip 28 mm	Halfsteensverband - WF	Reno	2 mm terugliggend gevoegd	2735	

Kleur en materiaal staat (dak)					
Element	bouwblok	Type pan	Materiaal	Kleur	Opmerkingen
dakpannen	Blok 1	Nieuwe Hollander	keramisch	Zwart vol donker engobe	

5. Aanvullende verkoopinformatie

5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

De bouwer is aangesloten bij Woningborg N.V. 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 Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. 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 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)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.

De Woningborg-garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen buiten de garantie.

5.2. Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de bouw van de woningen geschieden 'vrij op naam', dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsommen daarvan is opgenomen, de koopsom van de grond, de kosten van de omgevingsvergunning en de bouw, de honoraria voor architect en constructeur, de kosten van de Woningborg-garantieregeling, de aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit, de verkoopkosten, de notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de BTW volgens geldend tarief.

In de aanneemsom zijn enkele (mogelijke) kosten niet inbegrepen: eventuele waarborgsommen voor de levering van gas, water en elektriciteit, de aansluitkosten voor de telefoon en het centraal antennesysteem. Ook de kosten die u moet maken om de financiering van uw woning te realiseren (zoals hypotheekafsluitprovisie, notariskosten voor de hypotheekakte, rente over vervallen termijnen en rente tijdens de bouw) zijn niet in de koop- en/of aanneemsom begrepen.

5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkoper en u als koper vastgelegd en in de aannemingsovereenkomst die van de ondernemer (de aannemer) en u als koper.

Deze overeenkomsten kennen een bedenktijd van één kalenderweek. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen en de verkoper verplicht zich de bijbehorende grond aan de koper te (doen) leveren, de koper verplicht zich de koop-/aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen zowel verkoper als de ondernemer en de koper een kopie: de originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte voor de eigendomsoverdracht opmaakt.

5.4. Betalingen tijdens de bouw

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. u betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. u heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;
3. u hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd. Hiervoor ontvangt u twee facturen:

1. een factuur voor 25% van de kosten bij opdracht (na ontvangst van de door u als koper ondertekende offerte);
2. een factuur voor 75% van de kosten bij oplevering van de woning (te voldoen voorafgaand aan de oplevering).

5.5. Eigendomsoverdracht van uw woning

De eigendomsoverdracht van de grond met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. In de koopovereenkomst wordt daarvoor een uiterste termijn overeengekomen; vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte worden getekend.

5.6. De eindafrekening

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag de notaris van uw geldgever/hypotheekbank zal ontvangen en welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

5.7. Hypotheek, rente en fiscus

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. In de meest voorkomende gevallen zal een geldgever/hypotheekbank op het moment van passeren van de hypotheekakte van u verlangen dat minimaal een bedrag gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen in depot blijft en dat deze -mocht u geen volledige financiering hebben afgesloten- uit uw eigen middelen zoals hiervoor bedoeld bij de notaris worden voldaan. Over het bedrag dat in depot bij de geldgever/hypotheekbank (achter)blijft ontvangt u rente. Deze rente wordt in mindering gebracht op de hypotheekrente die u moet betalen. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente minus eventuele depotrete;
- kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht, BTW e.d.;
- afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt en eventuele kosten van taxatie, hetgeen een vereiste van uw geldgever/hypotheekbank kan zijn.

Uw makelaar of uw financieel adviseur kan u exact vertellen welke bedragen fiscaal aftrekbaar zijn.

Een hypotheek is altijd maatwerk, gebaseerd op de totale koopsom en uw financiële mogelijkheden. De uiteindelijke woonlasten en de hoogte van het benodigde hypotheekbedrag kunnen de financieel adviseurs nauwkeurig voor u berekenen. Ook een hypotheekaanvraag kunnen zij voor u verzorgen. Let bij de aanvraag van uw hypotheekofferte of de geldigheidsduur van de offerte overeenkomt met de termijnen genoemd in uw aannemingsovereenkomst.

5.8. Verstrekken projectgegevens

Buiten de koperscontractstukken zullen er geen andere project gerelateerde documenten door de ondernemer aan u als koper worden verstrekt.

5.9. Limitering garantie

Indien u als koper ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Indien de optie casco badkamer/toilet wordt gekozen dan wordt gesteld dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

5.10. Oplevering van uw woning

Circa drie weken voor de geprognoseerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor een voorschouw van de woning die circa één week voor de oplevering zal plaatsvinden. Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Circa twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de bouwer uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door de bouwer gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwer en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

5.11. Opleverings- en risicoregeling

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens. Wat betreft de koopsom: de 'Risicoregeling Woningbouw' is op dit plan niet van toepassing. Dit betekent, dat een eventuele stijging van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw voor rekening en risico van de bouwer komt.

De overeengekomen koopsom kan dus niet verhoogd worden, ook al gaat de bouw door onvoorziene omstandigheden méér kosten dan begroot was.

5.12. Ingebruikname van de woning

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet

verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Leggen van tegelvloeren

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project wel van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij een glasbreuk.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat u als koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

5.13. Voorschriften en toepassing zijnde voorwaarden

De woning wordt uitgevoerd naar eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven, welke prevaleren boven deze technische informatie.

De van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden zijn onder andere:

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).