



Technische omschrijving

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	5
	5
	6
1. ALGEMENE PROJECT INFORMATIE	6
	9
1.1. Betrokken partijen:	9
	10
2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Projectomschrijving	11
	11
	11
3. VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN	12
3.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling	12
3.1.b. Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?	12
3.2 Beglazing	13
3.3 Stichting Klantgericht Bouwen	13
3.4 Stipcertificaat	13
3.5 Koop- en Aannemingsovereenkomsten	13
3.6 Koopsom vrij op naam	14
3.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen	15
3.8 Prijsstijgingen	16
3.9 Eigendomsoverdracht	16
3.10 Wat en wanneer te betalen	17
3.11 Hypotheek tijdens de bouw	17
3.12 Verzekeringen	17
3.13 Appartementsrecht	17
3.14 Akte van splitsing	18
3.15 Vereniging van Eigenaren (VvE)	18
3.16 Situatietekening	18
3.17 Bouwnummers	19
3.18 Erfscheidingen en beplantingen	19
3.19 Bestaande en nieuwe bomen	20
3.20 Recht van overpad	21
3.21 Wijzigingen	21
3.22 Energielabel en BENG	21
3.23 Koperskeuze	22
3.24 Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	22
3.25 Oplevering	23
3.26 Koopovereenkomst en levering van grond	23
3.27 Energielevering	23
3.28 Gasloos	23
3.29 Ingebruikname rug- aan- rug woning	23
3.30 Wateroverlast	24
3.31 Zettingen	24
3.32 Gebruiksvoorschriften tuin	24
3.33 Huisvuil	24
	25

Inhoudsopgave

4.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	25
4.1	INLEIDING	26
4.2	VOORWAARDEN	26
4.3	VAN TOEPASSING ZIJNDE WET- EN REGELGEVING	27
4.4	BOUWBESLUIT 2012	27
4.5	PEIL VAN HET WOONGEBOUW	27
4.6	GRONDWERK	28
4.7	RIOLERINGSWERKEN	28
4.8	BESTRATINGEN	29
4.9	TERREININVENTARIS	29
4.10	FUNDERINGEN	29
4.11	GEVELS EN WANDEN	29
4.12	VLOEREN	29
4.13	DAKEN	30
4.14	TRAPPEN	30
4.15	KOZIJNEN EN DEUREN	30
4.16	BEGLAZING	30
4.17	VLOER-WAND- EN PLAFONDAFWERKING ALGEMENE RUIMTEN	31
4.18	INRICHTING ALGEMENE RUIMTE	31
4.19	VLOER-WAND EN PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERK	31
4.20	AFBOUWTIMMERWERK	31
4.21	SCHILDERWERKEN	32
4.22	KEUKEN	32
4.23	SANITAIR	32
4.24	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	32
4.25	INSTALLATIES	33
4.26	VENTILATIEVOORZIENINGEN	33
4.27	DAK-EN GEVEL DOORVOEREN	33
4.28	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	34
4.29	VOORZIENINGEN T.B.V. ELEKTRISCH LADEN AUTO'S	34
5.	AFWERKSTAAT INTERIEUR	34
6.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	34
7.	SLOTBEPALINGEN	35
8.	BIJLAGEN	36
8.1.	Bijlage 1_Kleur- en materiaalstaat exterieur d.d. 27-09-2024	37
8.2.	Bijlage 2_Informatie keuken d.d. 27-09-2024	37
8.3.	Bijlage 3_Informatie Sanitair d.d. 27-09-2024	37
		37
		37
		38

I Algemene project informatie

Voor u ligt het document “Algemene informatie” dat behoort bij uw nieuwe rug-aan-rug woning. Deze Algemene informatie legt de verdere procedures en de voorwaarden uit die gelden bij de aankoop van uw rug-aan-rug woning en geeft tips over onderwerpen waar u als koper goed over na zou kunnen denken.

In de Technische Omschrijving vindt u meer informatie over de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc., van het door u gekochte rug-aan-rug woning. In de Technische Omschrijving(en) worden de verschillende type woningen, die vaak ook een verschillend uiterlijk en afwerkingsniveau hebben, zo goed mogelijk onderscheiden.

Wij adviseren u de Algemene informatie en de Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Algemene informatie en de Technische Omschrijving zullen samen met de verkooptekeningen deel uitmaken van de gewaarmerkte stukken zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

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

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Adriaan van Erk B.V. behoudt zich het recht voor om deze wijzigingen door te voeren en zal u hiervan door middel van een nota van wijzigingen op de hoogte stellen. Meer hierover is te lezen in artikel 3.21 Wijzigingen

1.1. Betrokken partijen:

Ontwikkeling en Verkoop:

Combinatie -
Novaform - Trebbe
Lichtenauerlaan 108
3062 ME Rotterdam



Realisatie:

Adriaan van Erk Bouw B.V.
Kadijk 4-A
2861 CM Bergambacht



Architect:

KOW Architecten Eindhoven
Torenallee 20
5617 BC Eindhoven



Makelaar:

Heemskerk Makelaardij
Wildlaan 3
2211 JZ Noordwijkerhout



Alpina Makelaardij
Oegstgeesterweg 30
2231 AZ Rijnsburg



2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Projectomschrijving

Het project De Bosrand – Deelplan 3, Landgoed in den Houte is een herontwikkeling van het voormalige Bavo-terrein in Noordwijkerhout. De Bosrand - Deelplan 3 bestaat uit totaal 45 woningen verspreid over drie zogenoemde boskamers.

Het gebouw bestaat uit tien rug-aan-rug woningen. Elke rug-aan-rugwoning beschikt over een eigen buitenruimte, en een berging en parkeerplaats in de kelder.

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is specifiek bedoeld voor in totaal.

Woningtype E aantal 10 Rug-aan-rugwoning.

Voor het parkeren is er per woning 1 parkeerplaats voorzien in de kelder, en toegang tot de bergingen van de woningen zie de keldertekening.

Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen E

Blok nr	Bouw nr(s) + woningtype	Soort woning
9	24 E2h	Rug-aan-rugwoning gelegen op een hoek
9	25 E1 26 E1 27 E1	Rug-aan-rugwoning
9	28 E3h	Rug-aan-rugwoning gelegen op een hoek
9	29 Eh2sp*	Rug-aan-rugwoning gelegen op een hoek
9	30 E1sp* 31 E1sp* 32 E1sp*	Rug-aan-rugwoning
9	45 E3hsp*	Rug-aan-rugwoning gelegen op een hoek
* Een sp achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is.		

3 Voorschriften en bepalingen

Uw rug-aan-rug woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuw rug-aan-rug woning koopt. In de rug-aan-rug woningen van dit project, hebben wij al deze zaken samengebracht in een goed, compleet nieuwbouw rug-aan-rug woningencomplex.

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

De (perspectief)tekeningen, Artist impressions, foto's en omslagtekeningen van het woongebouw/woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk, genoemde materialen e.d. kunnen afwijken mede ten gevolge van verschillende productieprocessen. De ingekleurde plattegronden met inrichting geven alleen een impressie weer, deze worden niet geleverd.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

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

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

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

3.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

Om deze Garantie- en waarborgregeling te kunnen aanbieden hebben wij ons als uitvoerend bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg.



Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor de Garantie- en waarborgregeling bij Woningborg wordt aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het

voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld. Maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de Aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de rug-aan-rug woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en ontvangt de koper, na het ondertekenen van de overeenkomst en het voldoen van de opschortende voorwaarden, het garantiecertificaat.

De bouwkundige voorzieningen buiten de rug-aan-rug woning, welke niet één geheel vormen met de woning, en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie.

3.1.a. Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?

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

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

Met Woningborg heeft u altijd een contract met zekerheid.

3.1.b. Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

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

3.2 Beglazing

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

3.3 Stichting Klantgericht Bouwen

Stichting Klantgericht Bouwen is gespecialiseerd in klanttevredenheidsonderzoeken in de woningbouw, met als doel het verbeteren van de dienstverlening



richting de consument. Speciaal voor bouwers van nieuwbouw-koopwoningen is in samenwerking met consumenten en SKB-bedrijven het SKB Kopersonderzoek ontwikkeld. De vragen gaan over voor de consument herkenbare onderwerpen die spelen voor, tijdens en na de bouw van een woning. Daarnaast is het zo ingericht dat SKB-bedrijven met scores en open antwoorden van consumenten gedetailleerd kunnen inzien waar hun eventuele verbeterpunten liggen. Het SKB Kopersonderzoek wordt gebruikt en gepromoot door garantie-instituut Woningborg.

Uit onze ruim honderdduizend ingevulde SKB Kopersonderzoek blijkt onder meer dat goede communicatie en dienstverlening tijdens de bouw leidt tot meer tevreden klanten, gemotiveerder personeel, minder opleverpunten & faalkosten én een beter imago. Ook biedt het SKB Kopersonderzoek inzicht in hoe andere bedrijven 'scoren' op het gebied van klanttevredenheid (de bouw-benchmark).

3.4 Stipcertificaat

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



3.5 Koop- en Aannemingsovereenkomsten

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

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

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

3.6 Koopsom vrij op naam

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

- De koopsom van het (rug-aan-rug woning) appartementsrecht;
- De bouwkosten van de basisuitvoering;
- De honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- De verkoopkosten;
- De notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- De legeskosten van de omgevingsvergunning;
- De eenmalige "huis"-aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- De aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- De kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- Het Energielabel
- Het opleveringsdossier
- De CAR-verzekering;
- Het geldend btw-tarief.

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

Deze kosten zijn o.a.:

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

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

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

3.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen is op dit project niet van toepassing.

3.8 Prijsstijgingen

In de aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Wijzigingen in prijzen van niet standaardproducten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten), welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Eventuele wijzigingen in het btw-tarief zullen zowel in het meerwerk als in de koop- en aanneemsom doorberekend worden.

3.9 Eigendomsoverdracht

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

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

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

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

3.10 Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling staat vermeld in de aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomsten staat dat u tot het passeren van de akte van levering uitstel van betaling heeft.

Indien de akte passeert na de start van de bouw, ontvangt u de facturen van de reeds vervallen bouwtermijnen. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze bouwrente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de aannemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

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

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

3.11 Hypotheek tijdens de bouw

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

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

3.12 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle rug-aan-rug woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u c.q. de Vereniging van Eigenaren (VvE) een opstalverzekering nodig die wordt afgesloten voor het gebouw. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering en het is aan te bevelen dat de VvE bij oprichting van de vereniging per omgaande deze opstalverzekering regelt, in ieder geval vóórdat de eerste oplevering plaatsvindt. De premie voor u als appartementseigenaar is in de bijdrage voor de VvE doorberekend.

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

3.13 Appartementenrecht

U bent bij de aanschaf van een rug-aan-rug woning eigenaar voor een gedeelte van het complex. U heeft het exclusieve gebruiksrecht van de woning en bent mede-eigenaar van het gehele gebouw. Het complex van rug-aan-rug woningen is in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementenrechten. U koopt dus niet, zoals bij een eengezinswoning, het eigendomsrecht op een huis, maar het appartementenrecht in een gebouw. Dit betekent dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen woning, maar samen met de andere eigenaren ook verantwoordelijk bent voor de buitenkant van het gebouw, de fundering/kelder en hellingbaan, de algemene ruimten en de hierin voorkomende installaties.

3.14 Akte van splitsing

De appartementenrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden, voor zover dat nodig is, de onderlinge belangen van de eigenaren geregeld. Elke rug-aan-rug woning is in de akte van splitsing aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementenrecht. Het complexnummer van het gebouw is vastgesteld door het kadaster op basis van de splitsingstekening(en). U kunt naar de notaris voor de eigendomsoverdracht van het appartementenrecht als het complexnummer vastgesteld is. Vaak zullen de voorlopig gevormde

grenzen pas definitief worden aangewezen als de bouw van het complex is afgerond. De grenzen van het terrein worden daarbij dan uiterst nauwkeurig aangewezen en vastgelegd. Tot het moment van de notariële overdracht bent u rente verschuldigd. Die rente is door de notaris verrekend. Het is dus raadzaam om er rekening mee te houden in de financiering van de rug-aan-rug woning.

Als alles rond is, ontvangt u een uitnodiging van de notaris. U krijgt dan de akte van splitsing in appartementsrechten en een exemplaar van het modelreglement dat geldt voor het complex waar u mede-eigenaar van bent.

3.15 Vereniging van Eigenaren (VvE)

De kopers van een rug-aan-rug woning zijn van rechtswege (bij akte van levering geregeld) lid van de "Vereniging van Eigenaren" (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. Deze vereniging moet minimaal een keer per jaar vergaderen. Tijdens de vergaderingen worden diverse belangrijke beslissingen genomen, bijvoorbeeld over maatregelen voor het onderhoud van het gebouw, de onderhoudskosten, het opstellen van een huishoudelijk reglement voor het gebruik van de algemene ruimten en dergelijke. Wij zullen het initiatief nemen tot het organiseren van de eerste oprichtingsvergadering.

Ten laste van de op te richten VvE (voor de opstart van de VvE wordt een externe partij geregeld die dit voor u doet) komen bijvoorbeeld de volgende onderhoudskosten:

- Het regulier en periodiek onderhoud van de kozijnen en het glas van de algemene ruimten zoals de parkeerkelder, centrale nuts invoerruimte, ruimte WKO en dergelijke;
- Het onderhoud van de gevelkozijnen aan de buitenzijde van de rug-aan-rug woningen;
- Het schoonhouden van de parkeerkelder etc.;
- De gemeenschappelijke installaties;
- De daken;
- Hellingbaan, verlichting, voorzieningen e.d.

3.16 Situatietekening

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

De situatietekening(en) in de verkoopstukken zijn gemaakt op een moment, dat dit proces nog niet is afgerond en geven dus een momentopname.

De situatietekening(en) geldt alleen voor de ligging van de kavels. De daarop afgebeelde inrichting van het openbaar gebied (groenstroken, beplanting, voet- en fietspaden, speelplaats(en), parkeervoorzieningen, nuts voorzieningen (bv. een trafo huisje) opstelplaatsen containers en dergelijke), bomen buiten het kavel, betreft een momentopname en is gebaseerd op de meest recent bij ons bekende gegevens. Er kunnen zich dan ook altijd wijzigingen met betrekking tot het openbaar gebied voordoen.

Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente vastgesteld. Wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer.

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

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

3.17 Bouwnummers

De nummers zoals vermeld in de kavels op de situatietekening zijn bouwnummers (vaak ook afgekort als bwnr). Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en

correspondentie. Het zijn echter geen nummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. De huisnummers en de straatnamen maken wij u bekend zodra deze door de gemeente zijn vastgesteld.

3.18 Erfscheidingen en beplantingen

Om de wijk tot een fraai geheel te maken, zijn de erfscheidingen tussen de tuinen en de openbare ruimten door de landschapsarchitect vastgesteld. De erfscheidingen, bestaande uit tuinhedden, poortdeuren en/of beplantingen dienen door u onderhouden te worden. Hiervoor is in de akte van levering van de grond een instandhoudings-verplichting opgenomen. De erfscheidingen zijn ook aangegeven op de juridische tekeningen.

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

3.19 Bestaande en nieuwe bomen

Het project bevindt zich in een erg boomrijke omgeving. Zowel binnen als buiten de kavels staan diverse bestaande en nieuwe bomen, zoals aangegeven op de situatietekening. Bestaande bomen zijn aangegeven door de Landschapsarchitect die behouden of herplaatst worden. Ook worden er nieuwe bomen aangeplant.

Voor meer informatie over deze bomen en de verplichtingen t.a.v. de bomen binnen de kavels, zie hoofdstuk 4.9 van deze Technische Omschrijving.

3.20 Recht van overpad

Niet van toepassing

3.21 Wijzigingen

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving, inclusief de gewaarmerkte verkoop (plattegrond)tekeningen en daarop vermelde specificaties, zijn bijlagen van de aannemingsovereenkomst. Deze documenten zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld aanpassingen ten gevolge van wetgeving, een stedenbouwkundige verkaveling, constructieve en/of installatietechnische eisen, eisen t.a.v. de energieprestatie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, of welstandseisen. Waardoor de te bouwen rug-aan-rug woningen kunnen afwijken van wat is aangegeven in deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving.

De Aannemer streeft ernaar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben.

Ook kan het bij de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken aanpassingen te doen. De Aannemer behoudt zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren en zal de koper daarover informeren. Ook hier geldt dat eventuele wijzigingen geen kwaliteitsvermindering zullen inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen zullen hebben.

Uiteraard zal de Aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal nooit aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

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

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

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

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

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

3.22 Energielabel en BENG

Nieuwbouwwoningen en appartementen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten "gebouw-gebonden" energieverbruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warm water minus de eventuele hoeveelheid door de zonnepanelen (pv-panelen) opgewekte elektrische energie. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

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

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

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

Let op!

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

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

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

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

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

3.23 Koperskeuze

U wordt in de gelegenheid gesteld wijzigingen in uw rug-aan-rug woning aan te brengen, zodat de rug-aan-rug woning kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Enkele mogelijke wijzigingen met de bijbehorende meerprijzen zijn opgenomen in de Kopers keuzelijsten.

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

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

Mede vanwege een nauwkeurige werkvoorbereiding en realisatieplanning kan het voorkomen dat een individueel verzoek voor meer- en/of minderwerk niet gehonoreerd kan worden. Indien er sprake is van een ingrijpende wijziging(en) kan het voorkomen dat daar niet genoeg tijd voor beschikbaar is. Dit omdat de uitwerking daarvan, en bijbehorende noodzakelijke adviezen van adviseurs en/of onderaannemers, te lang zal duren. Daarnaast dienen alle individuele wijzigingen ook te voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving en daaraan getoetst te worden.

Indien uw verzoek niet kan worden gehonoreerd dan zullen wij het verzoek tot een individuele wijziging niet (verder) in behandeling nemen en u daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

Wij vragen uw begrip voor het feit dat wij niet alle individuele wijzigingen kunnen honoreren.

Het is niet toegestaan tijdens de bouwwerkzaamheden uit te laten voeren door derde partijen, anders dan door of via de Aannemer.

Deze werkzaamheden kunnen na de officiële oplevering van de woning uitgevoerd worden.

3.24 Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

Niet van toepassing

3.25 Oplevering

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

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

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

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

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

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

Hieraan voorafgaand worden, indien van toepassing, diverse onderdelen behorende tot de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten, zoals, kelder, toegangsdeuren, algemene installatieruimten, daken, gevels en hellingbaan met voorgelegen straatwerk opgeleverd aan de Vereniging van Eigenaren.

3.26 Koopovereenkomst en levering van grond.

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

3.27 Energielivering

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

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

Heeft u voor uw 'bestaande' woning een contract met een energieleverancier afgesloten, dan kan dit contract mogelijk meeverhuisd worden naar uw nieuwe adres. Wij adviseren u, zeker als u wilt overstappen naar een andere leverancier, om bijtijds één en ander te regelen. Stelt u zich op tijd op de hoogte van de exacte voorwaarden die uw huidige energieleverancier stelt over het beëindigen van uw contract. Over het algemeen zal er - gezien de bouwtijd - voldoende gelegenheid zijn een bestaand contract tijdig op te zeggen. Wij zullen u hier later nog over informeren.

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

3.28 Gasloos

Uw nieuwe rug-aan-rug woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting. Als u niet gewend bent aan een gasloze woning, moet u zich realiseren dat uw energierekening er in de toekomst heel anders uit gaat zien.

U betaalt niet langer voor het gebruik van gas en ook geen vastrechtkosten voor gas.

Daarentegen zullen de kosten voor elektriciteitsgebruik stijgen, omdat er ook stroom nodig is voor elektrisch koken, de verwarming-installatie, de ventilatie-installatie en warm tapwater.

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

3.29 Ingebruikname rug- aan- rug woning

Nieuwgebouwde rug-aan- rug woning hebben te maken met bouwvocht. Tijdens het bouwen wordt veel vocht het gebouw ingebracht bij het verwerken van de bouwmaterialen. Het duurt even voordat dit allemaal verdampst is. Wij wijzen u hierop, omdat het aanbrengen van wand- en/ of vloerafwerkingen vaak pas mogelijk is als het vochtpercentage in de wanden en vloeren niet hoger is dan een bepaalde waarde.

Desgewenst kunnen aan de hand van door u zelf uit te voeren vochtmetingen deze vochtpercentages worden vastgesteld.

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

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

3.30 Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en, soms nog vervelender, water in de kruipruimte en/of berging.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is ‘verstoorde’ tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in de bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het wateropnemend vermogen van de aanwezige grond.

Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen.

Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuinadvies in te winnen bij een deskundige. Zie ook hoofdstuk 3.32“ Gebruiksvoorschriften tuin“

Verkoper en Aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt en/of laat aanleggen.

3.31 Zettingen

De grond waarop het woongebouw gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, niet gevoelig voor bovengemiddelde zetting.

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

Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Wij raden u aan de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

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

3.32 Gebruiksvoorschriften tuin

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

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

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

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuinadvies in te winnen bij een deskundige.

Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

- Voldoende afschot (van de gevel af) van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelgrens of achterpad;
- Keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (Voorzorg)maatregelen in de grond;
- Vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (On)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- Onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- Infiltratie van regenwater in de grond van uw kavel: de tuin niet volledig verhard;
- Beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem;
- Beperking tot het graven dieper dan 50 cm vanaf maaiveld of het plaatsen van dieper wortelend groen ter plaatse van de bodemwarmtewisselaar. U krijgt rondom oplevering van de woning de revisietekeningen waarop ook de locatie van de bodemwarmtewisselaar en het verbindend leidingwerk is getekend;
- De bodemwarmte is een centrale voorziening in de wijk, u heeft geen eigenbron op uw eigen perceel;

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt en/of uw tuin laat aanleggen.

3.33 Huisvuil

In het openbare gebied op verantwoordelijkheid van de gemeente zullen er ondergrondse containers voor huisafval bestaande uit: restafval, GFT, oud papier en plastic geplaatst worden.

Bij de gemeente kunt u eventueel een afvalpas aanvragen.

4 Technische omschrijving

4.1 INLEIDING

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project waartoe uw rug-aan-rug woning behoort. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe het woongebouw en uw rug-aan-rug woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3) en de verkooptekeningen.

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

4.2 VOORWAARDEN

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg.

Met het uitbrengen van de gewaarmerkte contractstukken, waar deze Technische omschrijving ook deel vanuit maakt, vervallen eerdere informatie en/of publicaties, zodat u daaraan geen rechten kunt ontlenen.

De op de tekening aangegeven opstelplaatsen installaties, leidingverloop, standleidingen, wandcontactdozen, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen en dergelijke zijn indicatief. De exacte plaats kan bij verdere uitwerking afwijken.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, zoals vastgelegd in de vigerende "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".

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

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

De op de tekeningen gestippeld weergegeven inrichting en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels, sanitair en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

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

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties.

Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen op de tekeningen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie. Dit document vormt een onverbreekelijk geheel met het deel Algemene en de verkoopcontract-tekeningen.

4.3 VAN TOEPASSING ZIJNDE WET- EN REGELGEVING

De aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. Derhalve is het Bouwbesluit 2012 van toepassing op dit project.

U tekent de Aannemingsovereenkomst waartoe deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving behoren na 1 januari 2024. Derhalve is van toepassing:

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

4.4 BOUWBESLUIT 2012

In het Bouwbesluit 2012 wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit 2012 wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw rug-aan-rug woning.

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

Benaming Bouwbesluit/ Bbl	Benaming Brochure/ verkoop tekeningen/ Technische Omschrijving
Verblijfsruimte:	Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)
Verkeersruimte:	Hal, Overloop
Bergruimte:	Berging, Trapkast
Meterruimte:	Meterkast
Badruimte:	Badkamer
Toiletruimte:	Toilet
Technische ruimte:	Technische ruimte (meestal t.b.v. WTW-unit en/of warmtepomp)

Buitenruimte:	Terras, tuin
Onbenoemde ruimte:	Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte. Bijvoorbeeld een zolder

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (medio december 2023).

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

4.5 PEIL VAN HET WOONGEBOUW

Het peil van het gebouw is de hoogte van het bouwkundige nulpunt ten opzichte van N.A.P. Vanuit het bouwkundig nulpunt (op tekening aangegeven als +0) worden alle hoogten gemeten.

Het nulpunt komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (bovenkant dekvloer).

4.6 GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen/kelder, leidingen en bestratingen op uw perceel.

De inrichting van de buitenruimte inclusief hellingbaan toegang parkeerkelder van het rug-aan-rug woningen is onderdeel van de AO en valt onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. De buitenruimte wordt ingericht conform de situatietekening en de omschrijving zoals vermeld in deze TO.

De tuin wordt opgehoogd en/of geëgaliseerd met de uitkomende grond van de funderingen en gegraven kelder. Onder de omschreven bestrating wordt een zandbed aangebracht.

4.7 RIOLERINGSWERKEN

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

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

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

In de hellingbaan wordt een afvoergoot met een rooster voor de Speedgate (automatische vouwdeuren t.b.v. auto's en loopdeur) geplaatst t.b.v. het afvoeren van het hemelwater. Aan de binnenzijde in de kelder een pompput met een automatische pomp die aangesloten is op de schoonwaterriolering.

4.7.1 Terrein

De buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in PVC.

Ten behoeve van de terrein ontwatering van het openbaar gebied zal de gemeente de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding opnemen.

4.8 BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven.

- Bij de woningen een toegangspad bestaande uit betontegels 400 x 600 mm kleur grijs vanaf de erfgrens naar de entree van de woning;
- De bestrating vanaf de hellingbaan (parkeerkelder) tot aan de openbare weg bestaande uit straatklinkers.

I.v.m. de infiltratie van hemelwater adviseren wij om de tuin op uw kavel niet volledig te verharden. En rondom de woning tenminste 5 cm vrije ruimte te houden i.v.m. een goede afwatering van de tuin.

Algemeen:

- De bestrating, groenstroken en parkeerplaatsen gelegen buiten de erfgrenzen worden aangelegd door de gemeente en ontwikkelaar en valt buiten deze kopersinformatie.

4.9 TERREININVENTARIS

4.9.1 Erfafscheidingen

De erfgrens tussen de rug-aan-rug woningen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

4.9.2 Beplanting

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt voorzien in een erfafscheiding bestaande uit een:

- Erfgrenzen aan de voorzijde, en erfgrenzen tussen de percelen, een lage gemengde hagen hoogte 0,8 -1,0 m. Zie de situatie tekening.
(Soorten worden nog nader bepaald door de landschapsarchitect).

Bewoners dienen de aangebrachte beplanting en hekwerken te onderhouden en in stand te houden.

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

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

De groenvoorzieningen gelegen buiten de erfgrenzen worden aangelegd door derden en onderhouden door de Gemeente.

4.9.3 Bomen

Het project bevindt zich in een erg boomrijke omgeving. Buiten de kavels staan diverse bestaande en nieuwe bomen, zoals aangegeven op de situatietekening. Bestaande bomen zijn op aangegeven van de Landschapsarchitect behouden of herplaatst. Ook worden er nieuwe bomen aangeplant. De bomen

zijn belangrijk voor de biodiversiteit, alsmede de uitstraling van het gehele plan. Deze bomen moeten daarom behouden blijven. Deze bomen mogen niet worden gekapt. Het onderhoud van de bomen vallen onder verantwoordelijkheid van de Gemeente.

4.9.4 Buitenruimteverlichting

Zie par.4.31 Elektra

4.10 FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het grondonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast bestaande uit, in de grond gevormde betonpalen en betonnen fundatievloer, poeren, wanden (parkeerkelder) en hellingbaan vloer met keerwanden in gewapend beton en de betonnen pompput (de pompput wordt afgedicht met een stalenvloerplaat).

De hellingbaan aan de inritzijde de z.g.n. prefab betonnen inritplaten aanbrengen onder de bestrating. De trap bestaande uit betontreden.

4.11 GEVELS EN WANDEN

4.11.1 Metselwerk gevels

De buitenzijde van de gevelconstructie, het zgn. buitenblad, wordt met een gevelsteen gemetseld.

Daar waar dit staat aangegeven op de geveltekeningen, worden er in het gevelmetselwerk de volgende metselwerk onderbrekingen aangebracht:

- Rollagen boven de kozijnen;
- Prefab betonnen spekbanden/raamdorpelstenen;
- Accentrollaag in het gevelmetselwerk;
- Reliëf metselwerk;

Zoals aangegeven op de geveltekeningen wordt er plaatselijk aan de onderzijde van de gevel van de woning een plint aangebracht van staand metselwerk.

Zoals aangegeven op de geveltekeningen wordt er plaatselijk accentvlakken gemaakt waarbij per laag om en om de steen iets uit het gevelvlak steekt.

De kleuren van bovengenoemde gevel onderdelen en het voegwerk zijn in overleg met de architect bepaald en zijn aangegeven in de kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

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

4.11.2 Gevels algemeen

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

In de voorgevel naast de voordeur wordt een prefabbetonblokje ca.320 x 425 mm met buitenarmatuur en huisnummer in de kleur zwart. Het prefabbetonblokje komt in het gevelmetselwerk zie de verkooptekeningen.



Impressie prefabbetonblokje met armatuur en huisnummer.

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

Daar waar noodzakelijk worden rondom de gevelkozijnen kunststoffolies of slabben aangebracht. Bij aansluitingen in het metselwerk of dakpannen worden waar nodig loodslabben of gelijkwaardige materialen aangebracht. Eén en ander volgens de voorschriften waarmee waterdichte aansluitingen worden gerealiseerd.

Kleuren van bovengenoemde gevel onderdelen conform kleur- en materiaalstaat.

4.11.3 Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevels, de zogenaamde binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijnelementen. De binnenspouwbladen van de kopgevels op de begane grond worden uitgevoerd in betonwanden.

4.11.4 Isolatie

De buitengevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie, zoals voorgeschreven. De warmteweerstand volgens bouwbesluit.

4.11.5 Dilataties

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

4.11.6 Metaal en kunststoffen

De hellingbaan keerwanden en afdekken met aluminium afdekkap van voldoende breedte met omgezette zijkanten. De afdekkap met de nodige hulpstukken, begin – eindstuk etc. in kleur gecoat zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

4.11.7 Energieprestatie gevels

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

4.11.8 Woning scheidende wanden en dragende binnenwanden

De scheidingswanden tussen de rug-aan-rug woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen op de 1^e en 2^e verdieping. Evenals de binnenspouwbladen van de voor-, zij- en achtergevels.

De woning- scheidende wanden en het binnenspouwblad kopgevels op de beganegrond bestaande uit dragende betonwanden.

4.11.9 Installatieschachten

Niet van toepassing.

4.11.10 Lichte- en zware scheidingswanden

Woningen;

De niet constructieve binnenwanden in de woningen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar op tekening is aangegeven worden gipsblokken met een dikte van 100 mm toegepast.

In de volgende situaties worden de wanden uitgevoerd met zware gipsblokken:

- Tussen verblijfsruimtes;
- Het deel van een evt. verblijfsruimte op de 1^e verdieping dat grenst aan een overloop die in open verbinding staat met de woonkamer;
- Tussen een toiletruimte en een verblijfsruimte;
- De technische ruimte/trapkast op de begane grond

De badkamers worden gedeeltelijk uitgevoerd met waterbestendige gipsblokken.

Parkeerkelder;

De indelingsbinnenwanden bergingen en ruimten voor de NUTS invoeringen, WKO-bronleidingen en de meterkasten in de parkeerkelder worden samengesteld uit kalkzandsteen vellingblokken met een dikte van 100 mm.

4.11.11 Trappenhuis/ centrale hal

Niet van toepassing.

4.11.12 Liftschacht

Niet van toepassing.

4.12 VLOEREN

4.12.1 Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloer op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaat vloeren). Deze wordt afgewerkt aan de onderzijde met

geïsoleerde plafondelementen (Herafoam houtwolcementplaat met PIR isolatie),
warmteweerstand volgens bouwbesluit

Voor de toegang tot de parkeerkelder wordt er aan de buitenzijde een hellingbaan met keerwanden uitgevoerd, deze worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloer en wanden etc. Op de hellingbaan word er gedeeltelijk prefab betonnen traptreden geplaatst zie de verkooptekening.

4.12.2 Kruipruimte

Niet van toepassing

4.12.3 Verdiepings- en dakvloeren

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). In het plafond zijn de naden van de bekistingsplaten zichtbaar. Ter plaatse van overgangen van uitbreidingen, ruwbouwopties en/of (trap)sparingen kan een stalen draagbalk worden aangebracht vanwege eisen vanuit de constructeur. Voor zover mogelijk zal deze worden weggewerkt. Dit is echter niet altijd mogelijk.

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

4.13 DAKEN

4.13.1 Hellende daken

De hellende dakconstructie van de rug-aan-rug woningen bestaat uit geïsoleerde dakelementen opgebouwd uit houten balken (zogenaamde sporen) waartussen isolatie en aan binnenzijde een binnenbeplating, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

Aan de binnenzijde is een binnenbeplating aangebracht. De naden en aansluitingen worden afgewerkt met aftimmerstroken.

De binnenzijde van de kapconstructie op de 2e verdieping wordt wit gegrond uitgevoerd (niet nader afgewerkt). Hieronder valt de:

- Binnenbeplating van de dak elementen;
- Aftimmerstroken ten behoeve van afwerking naden en aansluitingen van de dakelementen;

Bij de hoekwoningen op de 1^e verdieping wordt de binnenzijde van de dakelementen met gipsplaten afgewerkt.

Daar waar noodzakelijk en conform opgave constructeur kan er een staalconstructie worden opgenomen in of onder de dakconstructie. Voor zover mogelijk zal deze worden weggewerkt. Dit is echter niet altijd mogelijk.

4.13.2 Betonnen borstwering

Bij de hoekwoningen wordt een prefabbeton borstweringen geplaatst op de 2e verdieping. T.b.v. de constructie van de hellende daken. Het is niet mogelijk om in deze prefab betonnen borstweringen (elektra)installaties op te nemen.

4.13.3 Platte daken

De platte daken/ dakopbouw worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer waarop onder afschotisolatie wordt aangebracht en afgewerkt met 2-laagse bitumineuze dakbedekking met grind. De warmteweerstand volgens bouwbesluit.

Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur gecoat zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat, en voorzien van hemelwaterafvoeren.

Dakpannen

De hellende daken worden belegd met dakpannen:

De vorm, kleur en het materiaal van de dakpannen en hulpstukken (bv. ontluchting riolering d.m.v. een ontluchtingspan) zijn in overleg met de architect bepaald en vermeld in de kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

Ter plaatse van de overgang van een hellend dakvlak naar een verticaal dakvlak worden knikpannen toegepast.

De verankering van de dakpannen wordt conform het verankeringsadvies van de leverancier en de geldende voorschriften uitgevoerd.

De kleur van de dakpannen en hulpstukken zijn vermeld in de Kleur- en materiaalstaat.

4.13.4 Dakgoten

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- De horizontale onderdelen worden afgewerkt met een houten betimmering, in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
- De onderzijde van de dakgoten wordt afgewerkt met een plaatmateriaal kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

4.13.5 Dakopbouw

De dakopbouw 1^e verdieping wordt aan de buitenzijde afgewerkt met een vezelcementbeplating aangebracht op een geïsoleerde houten achter constructie, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

De vezelcementbeplating wordt geschroefd aangebracht in een plaatverdeling zie de geveltekening. Bij bwnr 26 en 31 is deze dakopbouw uitgevoerd in gevelmetselwerk.

- De horizontale dakrandafwerkingen (boeidelen) worden afgewerkt met een houten betimmering, in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
- De onderzijde van dakoverstekken (waar het dak over de gevel heen steekt) wordt afgewerkt met een plaatmateriaal in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Bij bouwnummer 24,28,29 en 33 wordt de binnenzijde van de zijwangen van de dakopbouw afgewerkt met gipsplaten waarvan alleen de naden en schroefgaten gevuld zijn.

Het platte dak van de dakopbouw wordt uitgevoerd als betonnen breedplaat vloer waarop onder afschotisolatie wordt aangebracht, bedekt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking met grind, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

De dakrand van de dakopbouw wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kraalprofiel Toegepast in kleur.

Voor de kleuren zie de kleur- en materiaalstaat.

4.13.6 Dakramen

Niet van toepassing

4.13.7 Dakdoorvoeren

Op het dak van het gebouw worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de;

- Ventilatie-installatie van de rug-aan-rug woning;
- Ontluchting van de riolering;

4.13.8 Dakluik/ toegang

Niet van toepassing

4.13.9 Luifel

De hoekwoningen bwnr 28 en 33 op de zijgevels worden volgens verkooptekeningen houten luifel(s) gerealiseerd.

De buitenranden van de luifel worden voorzien van een houten omtimmering, geschilderd in kleur.

Het plafond bestaat uit een plaatmateriaal, geschilderd in kleur.

De bovenzijde van de luifel wordt voorzien van een aluminium daktrim in kleur gecoat zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

De luifel wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking met leislag.

De zijkant van de luifel is voorzien van een spuwer of h.w.a. ten behoeve van het afvoeren van hemelwater.

Bevestigingsmiddelen en evt. ankers hebben geen kleurafwerking en zullen in het zicht blijven.

Luifel in de kleur zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

De luifel ter plaatse van de voordeur is voorzien van stalenluifelsteunen thermische verzinkt deze zijn opgenomen in de dakconstructie.

4.13.10 Muurafdekkers kopgevels

De afdekkappen op de bovenzijde metselwerk kopgevels zijn uitgevoerd in aluminium afdekkappen in kleur gecoat zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De aluminium afdekkappen zijn voorzien van water-keer-randjes voor het afvoeren van het regenwater naar de verholten goot.

De afdekkappen op de bovenzijde metselwerk voorgevels bouwnummer 28 en 31 zijn uitgevoerd in aluminium afdekkappen in kleur gecoat zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

4.14 TRAPPEN

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

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

Indien hiervan afgeweken wordt is dit op de verkooptekeningen aangegeven.

De toegang van de eerste verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd in een vlizotrap.

Algemeen: de trappen worden uitgevoerd met zgn. lepe hoeken, deze zijn bedoeld voor het doorvoeren van installatieleidingen, de installateur zal in een later stadium bekijken of deze noodzakelijk zijn.

4.15 KOZIJNEN EN DEUREN

4.15.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd, fabrieksmatig voorberekt en afgelakt. De kozijnen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. De houten kozijnen worden uitgevoerd als traditionele tijdens de bouw geplaatste kozijnen.

De kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Kelder

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout bestaande uit doorgaande stijlen tot b.k. KZ-wanden. Tijdens de fabricage worden deze binnenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet en fabrieksmatig voorberekt en gelakt.

De houten kozijnen worden uitgevoerd als traditioneel tijdens de bouw geplaatste kozijnen.

De kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

4.15.2 Buitendeuren en ramen

Tijdens de fabricage worden de deuren vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorberekt en gelakt. De deuren hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.

Voordeur

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke houten deur en wordt voorzien van een glasopening met lijstwerk, brievenleuf en weldorpel conform de verkooptekeningen.

Buitendeur in de woonkamer/keuken

De deur in de woonkamer in de voorgevel worden gemaakt van duurzaam hardhout met glasopeningen conform de verkooptekeningen.

Gevelramen

De ramen worden gemaakt van hardhout. Tijdens de fabricage worden de ramen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorberekt en gelakt. De ramen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.

Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering.

Voor kleuren zie de kleur- en materiaalstaat.

Het raam ter plaatse van de keuken kan een draai-/kiepstand hebben, zie hiervoor de verkooptekeningen. In verband met de mogelijkheid tot het wijzigen van de keukenopstelling, het verplaatsen van aansluitpunten en/of wensen ten aanzien van het ontwerp, wijzen wij u erop dat afhankelijk van de hoogte van het werkblad, de standaard spoelbakpositie, het type keukenkraan en/of keukenkraanpositie het raam mogelijk niet geheel kan worden geopend.

Kelder

De bergingsdeuren en de meterkastdeuren en invoerruimte NUTS en de WKO ruimte wordt uitgevoerd als vlakke houten deur.

Toegangsdeuren parkeerkelder, t.b.v. van de auto's wordt er een Speedgate geplaatst met daarnaast een toegangsdeur/nooddeur voor voetgangers/fietsen.

Parkeerkelder toegang auto's stalen gecoate toegangsdeuren met spijlen z.g.n. Speedgate te openen met handzenders, in een kolom wordt er een verkeerslicht opgenomen, aan de binnenzijde een opbouw verkeerslicht. Voor de voetgangers een stalen gecoate toegangsdeur/nooddeur met spijlen met een halve cirkelplaat, een automatische deuropener te bedienen met een sleutelschakelaar op de betonwand, aan de binnenzijde op de betonwand d.m.v. een paddenstoelknop.

Aan het begin van de hellingbaan wordt er op de wand een verkeerslicht (groen/rood) geplaatst.

Voor kleuren zie de kleur- en materiaalstaat.

De CVZ-Invoer (collectieve voorzieningen) en meterkasten o.a. in het appartement moeten volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur of de wand boven het kozijn de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

4.15.3 Vensterbanken

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

4.15.4 Buitendorpels

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

4.15.5 Ventilatieopeningen

In de gevelkozijnen zijn ventilatieopeningen in de glasopening opgenomen in kleur als de gevelkozijnen, zie kleur- en materiaalstaat.

4.15.6 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en de 1^e verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen **met** bovenlicht voor opdekdeuren.

Bovenlichten worden voorzien van floatglas (doorzichtig).

Bij de meterkast, en kast verdeler vloerverwarming worden deze uitgevoerd in een dicht houten paneel.

Het binnenkozijn naar de technische ruimte/trapkast (opstelplaats warmtepomp) op de begane grond worden uitgevoerd als houten montagekozijn **zonder** bovenlicht geschikt voor een stompe deur, kozijn wordt geluidswerend uitgevoerd.

(Als er een open trap verbinding vanaf woonkamer is): De binnenkozijnen van de slaapkamers op de 1^e verdieping worden geluidswerend uitgevoerd.

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig gelakt in de kleur wit Ral 9010.

Algemeen:

Bij binnenkozijnen zonder bovenlichten kunnen scheurtjes optreden in de binnenwand aan de bovenzijde van het kozijn. Zie hoofdstuk 3.29 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

4.15.7 Binnendorpels

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

4.15.8 Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte opdekdeuren in de kleur wit.

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur en/of het paneel boven de deur de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

4.15.9 Hang- en sluitwerk

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

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilindersloten in de buitendeuren en de berging zijn per woning met dezelfde sleutel te bedienen. Bij woning met poortdeur is deze met dezelfde sleutel te bedienen.

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

De woningen worden voorzien van huisnummers nabij de voordeur.

De huisnummers worden gecombineerd met het buitenverlichtingsarmatuur, deze worden op een prefab betonnen blokje gemonteerd en opgenomen in het gevelmetselwerk zie par 4.11.2. Zie de verkooptekeningen en de kleur-materiaalstaat.

Kelder:

De buitendeuren van de Nutsruimte, warmtepomp ruimte en de meterkasten zijn door de VVE met een apart sleutelsysteem te bedienen.

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

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

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

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

4.15.10 Drangers

Niet van toepassing

4.15.11 Kasten voor algemeen gebruik

De deuren van de CVZ-kast (kast collectieve voorzieningen) en de meterkasten en de NUTS en WKO-invoerkasten voor algemeen gebruik in de parkeerkelder zijn alleen met een sleutel te openen.

4.16 BEGLAZING

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas.

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

Indien letselwerende beglazing wel gewenst is, wordt de koper de mogelijkheid geboden dit als meerwerk te laten uitvoeren, zie de kopers keuzelijsten.

De evt. bovenlichten in de binnenkozijnen worden voorzien van enkel floatglas. Het evt. bovenlicht ter plaatste van de trapkast en meterkast wordt voorzien van een boardpaneel. Tevens wordt het boardpaneel van de meterkast voorzien van ventilatiesleuven.

4.17 VLOER-WAND- EN PLAFONDAFWERKING ALGEMENE RUIMTEN

Niet van toepassing

4.18 INRICHTING ALGEMENE RUIMTE

4.18.1 Huisnummers en verwijlsborden

De bergingen worden voorzien van huisnummerbordjes en de overige ruimte en meterkasten voorzien van een bordje met de ruimtebenaming.

4.19 VLOER-WAND EN PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERK

4.19.1 Vloerafwerking

De begane grond- en de 1^e verdiepingsvloer worden afgewerkt met een zwevende anhydriet dekvloer. In de badkamer en in het toilet wordt een zandcement dekvloer aangebracht. Met uitzondering van tegelwerk in de sanitair ruimten worden er geen vloerafwerkingen aangebracht. Op de 2^e verdiepingsvloer wordt geen dekvloer aangebracht.

Vloertegels:

De vloer van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van vloertegels:

- Excellent Rako serie Extra, donkergrijs, afmetingen 300x300 mm.
- Voegkleur grijs;

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

Zie ook de brochure van het Sanitair & Tegelwerk.

4.19.2 Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

Bij de binnenwanden kunnen scheurtjes optreden, zie hoofdstuk 3.29 "Fout! Verwijzingsbron niet gevonden."

Wandtegels:

De wanden van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van wandtegels:

- **Excellent** Rako wandtegels, glanzend wit, afmetingen 250x330 mm; staand verwerkt;
- Hoogte tegelwerk zoals aangegeven in de Afwerkstaat;
- Voegkleur wit.

De wandtegels in het toilet worden uitgevoerd tot een hoogte van ca. 1500mm, de wandafwerking boven wandtegels in spuitwerk.

De wandtegels in de badkamer worden uitgevoerd tot aan het plafond of tot onderkant dakkap waar van toepassing.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de ombouw van reservoir inclusief de bovenzijde voorzien van tegelwerk(wandtegels).

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ook niet indien gewijzigd in het meer- en minderwerk(!). Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

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

Ter plaatse van de douchehoek wordt een glazen wand geplaatst van ca. 2,0 m hoog.

Zie ook de brochure van het Sanitair & Tegelwerk.

4.19.3 Schuine kap afwerking

Bij de hoekwoningen de kap op de 1^e verdieping afwerken met gipsplaten waarvan de naden en schroefgaten gevuld zijn.

De onderkant schuine kap in een technische ruimte 2^e verdieping wordt niet afgewerkt.

4.19.4 Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk. De naden van de bekistingsplaatvloer blijven in het zicht.

De betonnen vloer in de kelder wordt afgewerkt aan de onderzijde met geïsoleerde plafondelementen Herafoam houtwolcementplaat met PIR-isolatie, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

4.20 AFBOUWTIMMERWERK**4.20.1 Meter- en invoerkasten**

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht volgens richtlijnen van de nutsbedrijven.

4.20.2 Aftimmeringen

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde van de woning daar waar nodig afgetimmerd.

Ter plaatse van de lepe hoeken van de trappen wordt een leidingschacht aftimmering aangebracht.

De vloerranden van de trapgaten worden afgetimmerd.

Daar waar een binnenwand niet aansluit op een andere wand, kozijn etc. wordt de wand beëindigd middels een houten afwerklát.

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

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

4.20.3 Brandwerende aftimmeringen

Niet van toepassing.

4.20.4 Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

4.21 SCHILDERWERKEN

Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens de kleur- en materiaalstaat exterieur en de Afwerkstaat interieur.

parkeerkelder

De volgende in het zicht blijvende houtwerken in de algemene ruimten worden ter plaatse voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem en één keer afgelakt:

- Binnenkozijnen
- Aftimmerlatten kozijnen
- Belijningparkeervakken en nummers parkeervakken in de kleur wit

Woningen

De volgende in het zicht blijvende hout- en metaalwerken in de woning wordt ter plaatse voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem en één keer afgelakt:

- De aftimmerlatten van de buitenkozijnen;
- Trapbomen;
- Lepe hoeken;
- Hekwerken;
- Leuning (blank gelakt);
- Trapgat sparingen.

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk, dakplaten en knieschotten wordt geen schilderwerk aangebracht. Tevens wordt er geen schilderwerk aangebracht op traptreden en stootborden (traptreden en stootborden worden geleverd voorzien van fabrieksmatige aangebrachte grondverf).

Dakplaten en knieschotten zijn ter plaatse van de 2e verdieping fabrieksmatig wit gegrond (niet nader afgewerkt).

4.21.1 Buitenschilderwerk

Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens de kleur- en materiaalstaat exterieur en de Afwerkstaat interieur.

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig gelakt, om een optimale behandeling te garanderen. Dat houdt ook in dat de kozijnen aan buiten- en binnenzijde dezelfde

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

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

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

4.22 KEUKEN

De woningen worden standaard voorzien van een keuken. Deze wordt geplaatst voor de oplevering.

Voor de keukens wordt verwezen naar de keuken brochure.

Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden een keuken naar eigen keuze aan te laten brengen. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier, voor dit project Intermat te Mijdrecht.

Zie hiervoor ook het betreffende hoofdstuk in de kopers procedure.

Zie ook de Keuken brochure.

4.23 SANITAIR

De woningen worden voorzien van standaard sanitair. Hieronder worden de sanitair pakketten omschreven zoals deze in de verschillende afwerkniveaus worden toegepast.

De afvoer van de douchehoek wordt standaard uitgevoerd met een zogenaamd WTW-douchegoot.

Deze goot heeft een geïntegreerde warmtewisselaar waardoor restwarmte uit het water dat door de afvoer stroomt wordt benut. Met die restwarmte wordt het water dat naar de douchemengkraan loopt voorverwarmd, waardoor er minder energie voor het opwekken van het heet water gebruikt hoeft te worden.

Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden sanitair naar eigen keuze te laten aanbrengen. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier. Zie hiervoor ook het betreffende hoofdstuk in de kopers procedure.

Specificatie van het standaard sanitair, uitgevoerd in de kleur wit:

Toilet beganegrand:

Excellent:

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura Combi-Pack:
 - Wandcloset Twistflush (open spoelrand) 370 x 530 mm, kleur wit;
 - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 20, wit-chroom-wit kunststof.

Fonteincombinatie bestaat uit:

Fonteincombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura fontein 360 x 265 mm, wit;
- Hansgrohe Logis fonteinkraan, chroom;
- Viega Project plugbeksifon met muurbuis en rozet, chroom.

Badkamer 1^e verdieping:

Excellent:

Douchecombinatie bestaat uit:

- Techna Joulia Inline 5P-630 douchegoot-wtw.
- Hansgrohe Ecostat 1001CL douchethermostaatkraan opbouw, chroom;
- Hansgrohe Pulsify Select S doucheset Relaxation EcoSmart+ met glijstang 650 mm, chroom.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt een glazenwand geplaatst van ca 800 x 1950 mm hoog.

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wastafel 600 x 445 mm, wit;
- Hansgrohe Logis Fine 100 Coolstart wastafel mengkraan, chroom;
- Bron Flowline Pop-up wastafelplug afsluitbaar, chroom;
- Viega Project bekiersifon met muurbuis en rozet, chroom;
- Bron Square badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 600 x 500 mm.

Excellent:

(toilet in de badkamer geïntegreerd)

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura Combi-Pack:
 - Wandcloset Twistflush (open spoelrand) 370 x 530 mm, kleur wit;
 - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 20, wit-chroom-wit kunststof.

Zie ook het document Bijlage 2_Informatie sanitair

4.24 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De dakgoten bij de woningen met pannen worden uitgevoerd als zinkenbakgoten. Deze worden omtimmert zoals op de geveltekeningen is aangegeven.

De hemelwaterafvoeren zijn rond en worden uitgevoerd in zink.

Ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de zijwangen van de dakopbouw en de aansluiting van het pannendak met de kopgevels wordt een verholten goot toegepast.

De hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de schoonwaterriolering.

4.25 INSTALLATIES

4.25.1 Meterkasten kelder;

De invoerruimte/meterkasten Elektra en water, bronleidingen t.b.v. de verwarming telefoon en kabeltelevisie zijn geplaatst in de parkeerkelder zie de verkooptekening.

De invoeringen naar de meterkasten van de woningen komen van uit de parkeerkelder.
De VVE heeft toegang tot deze ruimten.

4.25.2 Meterkasten woningen;

Elke rug-aan-rug woning is voorzien van een eigen meterkast die wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

In de meterkast worden de groepenkasten en hoofdzekering van de elektrische installatie aangebracht.

Verder zullen een beltrafo, de aansluitpunten voor telefoon (ISRA) en kabeltelevisie (AOP), de hoofdkraan van de waterleiding, de elektrameter en de watermeter in de meterkast worden aangebracht.

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

4.25.3 Technische ruimte

In de technische ruimte op de beganegrond wordt de verwarmingsapparatuur opgesteld. Dat houdt ook in, dat er aan- en afvoerleidingen en diverse appendages (kleine toestellen ter completering van de installatie) worden geïnstalleerd. Deze installatie en aan- en afvoerleidingen worden niet weggewerkt en worden op de wanden of het plafond of vrij in de ruimte in het zicht gemonteerd. Deze ruimte wordt niet nader afgewerkt.

In de technische ruimte op zolder wordt de MV-ventilatieapparatuur opgesteld. Dat houdt ook in, dat er aan- en afvoerleidingen en diverse appendages (kleine toestellen ter completering van de installatie) worden geïnstalleerd. Deze installaties en aan- en afvoerleidingen worden niet weggewerkt en worden op de wanden of de dakkap of vrij in de ruimte in het zicht gemonteerd. De technische ruimte wordt niet nader afgewerkt.

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

4.25.4 Waterinstallaties

De hoofdaansluiting aangesloten op het openbare waterleidingnet komt in de invoerruimte in de parkeerkelder, de waterleiding wordt aangesloten op een hydrofoorinstallatie vanuit deze ruimte worden de woningen voorzien van de wateraansluiting in de meterkast.

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op de hoofdwaterleiding van het gebouw. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten alsmede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

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

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

4.25.5 Gasinstallaties

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het gasdistributienet en het is daarom niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten in de rug-aan-rug woningen aan te sluiten.

4.25.6 Leidingwerk

In de parkeerkelder onder de begane grond vloer/geïsoleerde plafond lopen verschillende leidingen en kabeltracés ten behoeve van nutsvoorzieningen. Het definitieve verloop van deze leidingen en kabeltracé wordt in later stadium in overleg met diverse installateurs vastgesteld deze worden niet verder afgewerkt.

De leidingen en kabeltracés dienen bereikbaar te blijven en mogen niet gewijzigd en of aanpassingen gedaan worden. In eventuele leidingenkokers mag niet geschroefd of geboord worden.

4.25.7 Verwarmingsinstallaties/ Warmwatervoorziening

Functionele eisen

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

- Woonkamer en keuken: 22°C
- Slaapkamers: 22°C
- Toilet, berging en hal: 18°C
- Badkamer: 22°C (vloerverwarming in combinatie met de elektrische radiator)

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

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

4.25.8 Warmte opwekinstallatie

De woningen zijn voorzien van een individuele warmtepomp geleverd en onder verantwoordelijkheid van derden die is aangesloten op een collectief warmtenetwerk. Dit warmtenet gebruikt de aardwarmte van bodembronnen om water op temperatuur te brengen. Dit water wordt op circa 12 graden Celsius via een collectief netwerk naar de woningen getransporteerd. De individuele warmtepomp verwarmt vervolgens de woning op basis van eigen instellingen. Voor de levering van de warmte en het gebruik van de warmtepomp dient een leverings- en leaseovereenkomst afgesloten te worden met een derden exploitant.

De warmtelevering en de warmtepomp met bijbehorende installaties maken geen deel uit van de levering van de aannemer en zijn zodoende uitgesloten van aansprakelijkheid en garanties vanuit de aannemer. Voor defecten, onderhoud of vragen over het gebruik of overige vragen over de warmtepomp dient u contact op te nemen met de exploitant (ReDo B.V., gevestigd in Susteren).

Voor informatie over deze warmtevoorziening wordt verwezen naar de documentatie van ReDo.

Elke woning wordt uitgerust met een individuele elektrische warmtepompinstallatie om warm tapwater te bereiden en de woning te verwarmen middels vloerverwarming. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron (energiebron is collectief). In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer kan de relatieve koude uit de bodem worden benut om beperkt te koelen.

Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als warmte- en koudeopslag (WKO). De warmtepompinstallatie wordt in de technische ruimte/trapkast op de begane grond geplaatst.

De hoofdaansluiting komt in de invoerruimte in de parkeerkelder, vanuit deze ruimte worden woning voorzien van een aansluiting op het warmtenetwerk, deze komt in de technische ruimte begane grond van de woning.

4.25.9 Verwarmen en koelen via de vloer

Het verwarmen van de woning gebeurt met een vloerverwarmingssysteem. Ook het koelen van de woning gebeurt via datzelfde systeem. Op de verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten vloerverwarming wordt aangebracht waar cv-water doorheen stroomt.

Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winter heeft dit water een hogere temperatuur. De vloerverwarming wordt niet zo warm als radiatoren verwarming.

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

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

De badkamer (waar de luchtvochtigheid vaak veel hoger is) wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer.

De warmte die op deze wijze aan de woning wordt onttrokken wordt in de bodem opgeslagen om in de wintermaanden de woning weer mee te verwarmen. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren.

Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen doordat de bodem met warmte wordt opgeladen. Daarnaast houdt dit de bodembron in balans. Dit betekent ook dat de installatie het gehele jaar in bedrijf moet zijn en niet buiten het stookseizoen uitgezet moet worden.

Bij extreme hitte/hittegolf kan in uitzonderlijke gevallen lichte condensatie van ruimtevocht op de vloer plaats vinden. In deze uitzonderlijke gevallen kunt u evt. de ruimtetemperatuur tot ongeveer 3°C onder de buitentemperatuur instellen om dit effect te voorkomen. Deze verstelling vindt niet automatisch plaats.

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

4.25.10 Keuze vloerafwerking/ vloerbedekking

De vloerverwarming functioneert door middel van slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De warmte (of koude) moet goed aan de ruimte afgegeven kunnen worden. Niet alle later aan te brengen vloerbedekkingen zijn hiervoor geschikt. Als de warmteafgifte te veel belemmerd wordt kan dit schade veroorzaken, aan de dekvloer en/of uw vloerafwerking, kunnen de gegarandeerde temperaturen niet behaald worden.

Het systeem is erop berekend dat de isolatiewaarde (de Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerbedekking niet hoger is dan 0,09 m²K/W.

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

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

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

4.25.11 Warmtapwatervoorziening

De warmteopwekking ten behoeve van warmtapwater wordt verzorgd door een laagtemperatuur warmtepompsysteem gekoppeld aan een centraal bronsysteem. Deze warmtepomp met bijbehorende installatie wordt geleverd door derden en maken geen deel uit van de levering van de aannemer. Derhalve is de Aannemer niet verantwoordelijk en aansprakelijk voor een juiste werking, levering van warmte en garanties aangaande de warmtepomp en bijbehorende installatie.

De warmtepompunit bevat een geïntegreerd voorraadvat (boiler) van ca. 178 liter met daarin warm tapwater t.b.v. badkamer en keuken. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C. De warmtepomp zal het water standaard niet warmer maken vanwege het gunstige effect op het energieverbruik.

In verband met thermische desinfectie wordt de boiler via een elektrisch element 1 maal per week (automatisch en kortstondig) doorverwarmd om legionellavorming te voorkomen.

Voor informatie over deze warmtapwatervoorziening wordt verwezen naar de documentatie van de ReDo.

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

Als er in het kopersmeerwerk voor kranen en/of douches met grotere volumestroomklasse wordt gekozen dan heeft dit invloed op het warmwaterverbruik en zal de warmwatervoorraad ook sneller afnemen. Op verzoek kan er een warmwaterberekening worden gemaakt op basis van de uitgekozen sanitaire kranen.

4.25.12 Badkamer

In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingslangen worden aangebracht in de douchehoek (i.v.m. het afschot richting de draingoot) en/of onder de positie van een optioneel ligbad (indien vermeld in kopers keuzelijst).

In de badkamer is geen temperatuurregeling van de vloerverwarming (bijverwarming) mogelijk en loopt mee met een slaapkamer. Naast de vloerverwarming wordt in de badkamer een elektrische handdoekradiator (hoofdverwarming) geplaatst met een eigen thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur in de badkamer geregeld kan worden.

De badkamer wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer.

4.25.13 Toiletten

4.25.13 Toiletten

In de toiletten worden een paar lussen vloerverwarmingsslangen vanuit de hal of de overloop aangebracht.

4.25.14 Temperatuurregeling

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

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat, welke wordt geplaatst in de woonkamer. Deze hoofdthermostaat bepaalt samen met de buitenvoeler het omschakelpunt verwarmen of koelen. Daarnaast zullen enkele verblijfsruimten en de zolder worden voorzien van een thermostaat die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt. Deze thermostaten zijn afhankelijk van de hoofdthermostaat deze stuurt de warmtepomp aan, volgens het zogenaamde master-slave principe.

Op de Verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten thermostaten worden aangebracht.

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

Het wordt dingend aangeraden om de thermostaten eenmalig op de juiste temperatuur in te stellen en deze verder zo weinig mogelijk te gebruiken. Ook dient geen nachtverlaging (het 's nachts lager zetten van de thermostaat) toegepast te worden.

Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus.

Voor meer toelichting zie hoofdstuk Energieverbruik warmtepompsysteem.

Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

4.25.15 Vloerverwarming verdelers

De vloerverwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende verwarmingsgroepen. Op de baganegrond en de 1^e verdieping wordt daarvoor een zogenaamde verdeler aangebracht. De verwarmingsgroepen op de verdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. De thermostaten (zie vorige alinea) sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Het openen en sluiten van de verwarmingsgroepen kan hoorbaar zijn.

Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moeten de verdelers bereikbaar blijven.

De plaats van de verdelers en afmetingen is afhankelijk van de aantal verwarmingsgroepen, Deze zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. Na start bouw worden de definitieve aantal verwarmingsgroepen en afmetingen van de vloerverdeler door de installateur bepaald

4.25.16 Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen gebruiks- en vastrechtkosten betaalt voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch. Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vindt echter niet altijd gelijktijdig plaats. Het is om die reden van belang dat u zich goed laat adviseren in uw nieuwe persoonlijke situatie en dit te bespreken met uw energieleverancier. Dit beïnvloedt mogelijk ook de hoogte van uw voorschotbedrag.

De woning dient het eerste jaar drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u de temperatuurinstelling op uw thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Stel de thermostaat eenmalig in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20°C. En pas deze hierna zo min mogelijk aan. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en verbruikt deze meer elektriciteit.

De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging dringend afgeraden.

Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus.

4.26 VENTILATIEVOORZIENINGEN

4.26.1 Ventilatiesysteem woningen:

De woningen worden voorzien van een mechanisch afzuigsysteem (MV).

De MV-unit wordt op de 2e verdieping (technische ruimte) opgesteld.

Het mechanisch ventilatiesysteem wordt geregeld door de hoofdbediening in de keuken/woonkamer. De gebruiker kan uit een aantal ventilatiestanden kiezen. Daarnaast wordt er in de badkamer een rf timer draadloos (afstandsbediening) geplaatst. Met deze rf timer kan de ventilatie tijdelijk in een hogere stand worden gezet, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en slaapkamers wordt verse buitenlucht via ventilatieroosters in de buitenkozijnen toegevoerd. De lucht wordt afgezogen via kunststof ventielen in de volgende ruimtes:

- De keuken;
- Het toilet(ten);
- De badkamer;
- De ruimte met daarin de opstelplaats van de wasmachine.

Op de verkooptekeningen is aangegeven in welke ruimten er ventilatie gevelroosters geplaatst worden, en waar de lucht zal worden afgezogen. De posities van de ventielen is slechts indicatief aangegeven; dit zal in later stadium door de installateur worden bepaald.

De lucht circuleert door de woning, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de vrije ruimte onder de binnendeuren. Met de keuze van de vloerafwerking moet erop gelet worden dat er onder de binnendeuren een ruimte openblijft van ca. 20mm.

Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de keuken). Deze recirculatieafzuigkap is niet aangesloten op het afzuigventilatiesysteem, en kan niet worden aangesloten op het afzuigventilatiesysteem.

Een door u zelf aangeschafte afzuigkap mag ook nooit worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

In de woning worden, ten behoeve van de verschillende installaties, leidingkokers aangebracht om de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen uit het zicht weg te werken.

Ter plaatse van de technische ruimte en op de tweede verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk echter in het zicht.

Dit leiding- en kanaalwerk wordt niet nader optimmerd of afgewerkt. Het definitieve verloop van het leiding- en kanaalwerk wordt door de installateur bepaald.

De kanalen worden onder het dak op de zolderverdieping blijven dus zichtbaar.

De ventilatielucht wordt afgevoerd via een doorvoer in het dak.

Wellicht ten overvloede: de kanalen worden op de 2e verdieping niet weggewerkt of afgetimmerd tenzij deze door een verblijfsruimte lopen.

4.26.2 Ventilatiesysteem kelder:

Bergingen worden afgezogen d.m.v. een afzuigventilatie unit die in de parkeerkelder geplaatst wordt.

4.27 DAK-EN GEVEL DOORVOEREN

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

- MV-installatie luchtafvoer;
- Ontluchting van de riolering;

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

4.27.1 Rioolontluchting

De bovenkant van de lepe hoek van de trap eindigt op ± 1 m boven de 1e verdiepingsvloer.

Diverse leidingen in de lepe hoek opgenomen. De rioolontluchting is opgenomen in de schacht die uitkomt in de technisch ruimte en zal een grijze Pvc-buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dakdoorvoer worden geleid.

De definitieve plaats zal in een later stadium door de installateur worden bepaald.

4.28 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de NEN1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de Verkooptekeningen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

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

Indicatieve hoogte (circa) van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- De schakelaars: 1,05 m;
- De wandcontactdozen: 0,3 m;
- De wandcontactdozen: 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- De wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging: 1,25 m;
- De buitenlichtpunten: 2,2 m;
- De leidingen (loos/ bedraad) ten behoeve van telefoon, data 0,3 m;
- Aansluitpunten ten behoeve van keuken: conform keukentekening;
- De thermostaat: 1,40 m;
- De bediening van de mechanische ventilatie: 1,05 m;
- Evt. wandlichtpunten binnen de woning: 2,3 m, badkamer 2,35 m, in een bergkast/trapkast: 1,8 m.

Een uitzondering hierop is de evt. schakelaar bovenaan de trapopgang op de 2e verdieping. Indien er geen aangrenzende binnenwand aanwezig is wordt deze schakelaar lager aangebracht, op het traphek, en wordt deze uitgevoerd als opbouw.

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

Woningen;

Woningen;

- Op de gevels van de woning wordt naast de voordeur voorzien van een lichtpunt met armatuur

Parkeerkelder;

- Hellingbaan op de wanden voorzien van een 5 stuks lichtpunten met armatuur opbouw
- Hellingbaanverwarming (elektrische) opnemen in de betonvloer van de hellingbaan om deze vorstvrij te houden.
- Verkeerslicht groen/rood licht op een mast geplaatst op de wand van de hellingbaan.
- Parkeerkelder lichtpunten met armaturen(opbouw) op bewegingsmelder en wandcontactdoos schoonwaterpomp
- Invoerruimte Elektra en water en Hydrofoor lichtpunt met armatuur en schakelaar, wandcontactdozen.
- Invoerruimte WKO-lichtpunt met armatuur met schakelaar, wandcontactdozen
- Meterkast CVZ-wandcontactdozen.
- Bergingen lichtpunt met armatuur met schakelaar, wandcontactdoos.
- Speedgate en nooddeur/toegangsdeur een aansluiting (wandcontactdoos)
- Pompput een wandcontactdoos t.b.v. de automatische pomp.

4.19.a. Armaturen buitenlampen

Overzicht standaard armaturen, uitgevoerd in de kleur zwart:

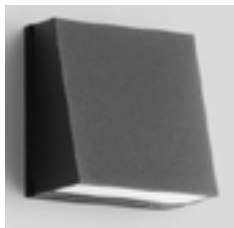
Locatie armatuur	Type armatuur
De voordeur	Armatuur kleur zwart Led
De woonkamer deur	Armatuur kleur zwart Led

Voordeur Armatuur



Impressie armatuur

Parkeerkelder hellingbaan Armatuur



Impressie armatuur

Parkeerkelder entree Armatuur



Impressie armatuur

4.28.1 Rookmeldinstallatie

De rookmelders worden gemonteerd op het plafond, of op de 2^e verdieping aan de wand met wandpendel, en aangesloten op het elektriciteitsnet.

- Hal;
- Woonkamer;
- Overloop 1e verdieping;
- 2e verdieping/zolderruimte;

De rookmelders zijn tevens voorzien van een accu of batterij. Indien deze leeg is dient de koper deze zelf tijdig te vervangen.

4.28.2 Brandbestrijdingsinstallatie

Parkeerkelder:

Brandblusser type poederblusser met een inhoud van 6 kilo, deze nabij de nooduitgang/toegangsdeur aan de betonwand bevestigen.

4.28.3 Zwakstroominstallatie

De rug-aan-rug woning worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit:

- Beldrukker RVS ter plaatse van de voordeur op $\pm 1,2$ m vanaf de vloer;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast (onderdeel van de groepenkast).

4.28.4 PV-panelen (zonnepanelen)

Op elke rug-aan-rug woning worden standaard een aantal PV-panelen geplaatst.

PV komt van het Engelse woord photovoltaic, in het Nederlands: fotovoltatische panelen, ofwel zonnepanelen.

De PV-panelen worden bij de pan gedekte daken op een of indien nodig op twee dakvlakken geplaatst, montage als 'opdak' systeem, in aaneengesloten vlak in 'portrait opstelling voor zover de beschikbare ruimte op het dakvlak dit toelaat, zie de verkooptekeningen

De ontwikkelingen met betrekking tot PV-panelen en het op te wekken vermogen, alsmede de afmetingen daarvan, kunnen in tijd tussen de ontwikkeling, realisatie en oplevering zodanig zijn gewijzigd dat het aantal, afmeting en/of positie van de PV-panelen aangepast moet worden. Ook gekozen meerwerk opties kunnen gevolgen hebben voor het aantal PV-panelen. De op de

verkooptekeningen weergegeven posities en aantallen van de PV-panelen van de standaard woning zijn derhalve indicatief, zodat u daaraan geen rechten kunt ontlenen. Indien er wijzigingen optreden in aantal, afmeting en/of positie van de PV-panelen zullen wij u daarvan middels een nota van wijzigingen op de hoogte brengen.

Het project bevindt zich in een erg boomrijke omgeving, zie ook de situatietekening en hoofdstuk Mogelijk belemmeren de aanwezige bomen in bepaalde periodes van het jaar de zontoetreding op de PV-panelen. Waardoor de opbrengst van de PV-panelen nadelig kan worden beïnvloed. Aannemer en/of Ontwikkelaar kunnen hiervoor nimmer aansprakelijk gesteld worden.

Indien het aantal en/of de afmeting van de PV-panelen wijzigt, (ook ten gevolge van gekozen meerwerk opties!), dan kan worden afgeweken van de op de verkooptekeningen indicatief weergegeven posities daarvan. U kunt hier derhalve geen rechten aan ontlenen.

4.28.5 Telecommunicatievoorzieningen

De rug-aan-rug woningen worden voorzien van diverse leidingen ten behoeve van telecom- of data aansluitingen.

Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.) en data aangebracht.

In de woonkamer en slaapkamer 1 worden 2 stuks loze leidingen, in de overige slaapkamers en zolder wordt 1 loze leiding aangebracht ten behoeve van telefoon-, televisie of internetaansluitingen aangebracht.

De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

De loze leidingen kunnen optioneel bedraad en afgemonteerd worden. Zie hiervoor de kopers keuzelijsten.

Optioneel kunnen er in de woonkamer en slaapkamers op de begane grond en 1^e verdieping loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internetaansluitingen worden aangebracht. Zie hiervoor de kopers keuzelijsten. De optionele loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

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

4.28.6 Algemeen

Positie van de schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens de verkooptekening, aantal en posities van afzuig- en toevoerpunten ventilatiesysteem staan indicatief op verkooptekening en worden door de installateur bepaald. Deze ventilatiepunten kunnen niet naar wens verplaatst worden. Eventuele wijzigingen die wel mogelijk zijn staan aangegeven in de Koperskeuzelijsten.

4.28.7 Algemene verlichting

De algemene verlichting in parkeerkelder, invoerruimten NUTS worden aangesloten op een exploitatiemeter die wordt aangebracht in de CVZ (collectieve voorzieningen) kast. Conform opgave adviseur wordt noodverlichting aangebracht.

4.28.8 Overige aansluitingen

4.28.8 Overige aansluitingen

Verder wordt de hieronder genoemde ook op de CVZ-meter aangesloten:

- De voeding van de hydrofoorinstallatie;
- De elektrische deuropeners Speegate en toegangsdeur/nooddeur;
- De algemene en buitenverlichting hellingbaan

4.29 VOORZIENINGEN T.B.V. ELEKTRISCH LADEN AUTO'S

In de kelder/parkeerplaatsen worden geen voorzieningen aangebracht t.b.v. elektrisch laden auto's.

5 Afwerkstaat interieur

5. AFWERKSTAAT INTERIEUR

5.1.a. Kelder

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hellingbaan	Betonvloer	Betonwanden	n.v.t.	- Elektrische vloerverwarming (vorstvrij) - Verlichtingsarmaturen op de wanden
Parkeerkelder	Betonvloer	Betonwanden	Betonplafond voorzien van geïsoleerde Heraklitplaten	- Bewegingsmelder, verlichtingsarmaturen - Noodverlichting - Stoptlicht i.b.v. Speedgate
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
				- Brandblusser - Kabelgoten t.b.v. elektra, Ziggo en KPN naar de meterkasten woningen - Bronleidingen naar de woningen - Vuilwaterriolering van de woningen - Pomp put -wandcontactdoos
Invoerruimte waterleiding en elektra	Betonvloer	Betonwanden en kalkzandsteen Vellingblokken los van het plafond	Betonplafond voorzien van geïsoleerde Heraklitplaten	- Lichtingsarmaturen, schakelaar - Noodverlichting - Wandcontactdozen - Flatkast - Hydrofoor
Invoerruimte WKO	Betonvloer	Betonwanden en kalkzandsteen vellingblokken los van het plafond	Betonplafond voorzien van geïsoleerde Heraklitplaten	- Lichtingsarmaturen, schakelaar - Noodverlichting - Verdeler WKO - Wandcontactdozen
Meterkast ZIGGO	Betonvloer	Betonwanden en kalkzandsteen vellingblokken los van het plafond	Betonplafond voorzien van geïsoleerde Heraklitplaten	-
Meterkast CVZ en invoer PKN	Betonvloer	Kalkzandsteen vellingblokken los van het plafond	Betonplafond voorzien van geïsoleerde Heraklitplaten	- Wandcontactdozen -
Bergingen woningen	Betonvloer	Betonwanden en kalkzandsteen vellingblokken los van het plafond	Betonplafond voorzien van geïsoleerde Heraklitplaten	- Lichtingsarmatuur, schakelaar - Wandcontactdoos -

5.1.b. Woningen**5.1.c. Beganegrond**

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal	Zwevende Anhydriet dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - Vloerverwarming, niet regelbaar - Rookmelder - Belinstallatie - Eventueel: Dichte trap naar 1^e verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Meterkast	Zwevende Anhydriet dekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	- Elektrameter - Watermeter - Groepenkast - 2 dubbele wandcontactdozen half opbouw - Aansluitpunten CAI
Toilet		Tegels volgens technische omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Lichtpunt op bewegingsschakelaar - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Lus vloerverwarming, niet regelbaar - Wandclosetcombinatie - Fonteincombinatie - Sanitair volgens technische omschrijving en tekening
Trapkast	Zwevende Anhydriet dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Houten trap gegrond, betonplafond (indien van toepassing, voorzien van spuitwerk). (V-naden zichtbaar)	- Schakelaar en wandlichtpunt en wandcontactdoos volgens verkooptekening - Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming. - Cv-verdeler vloerverwarming - Opstelplaats warmtepomp - Aansluitingen warmtepomp - Diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve technische installatie - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht
Keuken	Zwevende Anhydriet dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - Standaard keukenaansluitpunten volgens verkooptekening: ▪ Tapwater en afvoer ▪ Kooktoestel (1) ▪ Vaatwasser (2) ▪ Boiler (3) (loze leiding, niet bedraad) ▪ Afzuigkap (4) ▪ Koelkast (5) ▪ Magnetron (15) - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Vloerverwarming (op woonkamerthermostaat) - Hoofdbediening mechanische ventilatie
Woonkamer	Zwevende Anhydriet dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - CAI-data aansluitpunt volgens verkooptekening - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening - Vloerverwarming - Hoofd thermostaat vloerverwarming - Ventilatioorosters in de gevelkozijnen - Dichte trap naar 1^e verdieping - Rookmelder

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
				- Exterieur: - Wandlichtpunt met armatuur en wandcontactdoos op de achtergevel

5.1.d. 1^e Verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Overloop	Zwevende Anhydriet dekvloer	Behangklaar afgewerkt;	Spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Rookmelder - Traphekwerk - Vlizotrap 2^e verdieping
Berging wasmachine en droger	Zwevende Anhydriet dekvloer	Behangklaar afgewerkt;	Spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming. - Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunt volgens verkooptekening - 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger + tappunt koud water
Slaapkamers	Zwevende Anhydriet dekvloer	Behangklaar afgewerkt	Spuitwerk (V-naden zichtbaar). Indien van toepassing: Doorlopende schuine kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt en sauswerk.	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - Loze aansluitpunten volgens verkooptekening - Vloerverwarming met thermostaat - Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming slaapkamer 2 - Ventilatie-roosters in de gevelkozijnen
Badkamer	Vloertegels volgens technische omschrijving	Wandtegels volgens technische omschrijving tot plafondhoogte Glazendouche scherm (± 2m hoog)	Spuitwerk (V-naden zichtbaar).	- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - Elektrische handdoekradiator met thermostaat - Afzuigpunt ventilatiesysteem - Vloerverwarming (niet regelbaar) - Wastafelcombinatie - Douche combinatie - Sanitair volgens technische omschrijving en tekening.

5.1.e. 2^e Verdieping

5.1.e. 2° Verdieping

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (zie verkooptekening)
Technische ruimte	Geen afwerkvloer	Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt;	Schuine kappen, fabrieksmatig wit gegrond.	- Schakelaars, wandcontactdozen en wand lichtpunt volgens verkooptekening - Zonlichtenergie-installatie + omvormer - MV-ventilatie unit (afzuiging) - Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht - Rookmelder met pendel - Vlizo/traphek

* indien aanwezig

Aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateur nader bepaald.

Deze afwerkstaat betreft nadrukkelijk geen uitleg of toelichting van de wijze waarop deze onderdelen en/of afwerking zullen worden aangebracht of verwerkt.

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

Afhankelijk van de specificatie en soort kapconstructie of in voorkomende gevallen als gevolg van gekozen meerwerk kan de constructeur besluiten dat er een staalconstructie moet worden toegepast ten einde te voldoen aan de te stellen eisen aan de kapconstructie. Niet kan worden uitgesloten dat deze staalconstructie zichtbaar zal zijn omdat deze afgewerkt moet worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal dit plaatselijke zichtbaar aanwezig kunnen zijn.

6 Kleur- en materiaalstaat

De kleuren en materialen zoals aangegeven in deze kleur- en materiaalstaat zijn in overleg met de architect bepaald en door de Gemeente en Welstand middels een vergunning goedgekeurd en vastgelegd.

Het is daarom niet toegestaan om hier wijzigingen in aan te brengen, omdat deze dan afwijken van hetgeen waarvoor een vergunning verleend is.

Het is dan ook niet mogelijk andere kleuren en/of materialen te kiezen voor het exterieur van uw woning.

7 Slotbepalingen

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van verkooptekeningen, rapportages of andere documenten van architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt met de verkooptekeningen het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Bij verschillen tussen deze technische omschrijving en andere documenten, zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden.

7.1.a. Planwijzigingen

Er wordt echter een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben. Ook kan het bij de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken aanpassingen te doen, Adriaan van Erk Bouw B.V. behoudt zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren en zal de koper daarover informeren. Ook hier geldt dat eventuele wijzigingen geen kwaliteitsvermindering zullen inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen zullen hebben. Uiteraard zal Adriaan van Erk Bouw B.V. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal nooit aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

7.1.b. Wateroverlast

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

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

7.1.c. Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de indeling van de woning kan tot gevolg hebben dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bouwbesluit 2012 (de door de overheid vastgelegde voorschriften voor bouwwerken) biedt de mogelijkheid om in die gevallen de zgn. krijtstreep-methode toe te passen: een wettelijk instrument waarbij slechts een deel van de verblijfsruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende verblijfsruimten (kamers) relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

7.1.d. Openbaar gebied

Er is nog geen definitief uitgewerkt plan voor de openbare inrichting van dit deelplan. Op de situatietekening is het concept plan verwerkt zoals dat er nu ligt voor o.a. de locatie van transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, speeltuintjes, stoepen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc.

Bij de opmaak van de artist impressies is ook gebruik gemaakt van dit concept plan. Dit plan is echter nog niet definitief en slechts een momentopname. Er kunnen zich nog allerlei wijzigingen voordoen met betrekking tot de locatie en aard van groenstroken, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, speeltuinen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc. en andere zaken.

7.1.a. Planwijzigingen

Uitdrukkelijk wordt u erop gewezen dat de situatietekening en artist impressies geen juridische werking hebben voor wat betreft de openbare buitenruimte, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar Novaform -Trebbe en gemeente Noordwijkerhout, Adriaan van Erk is hiervoor derhalve ook niet aansprakelijk.

Op het moment dat er vanuit de gemeente instemming is op de voorlopige inrichting is dit voor iedereen te raadplegen op site van de gemeente.

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

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

8 Bijlagen

- | | | |
|------|---|------------------------|
| 8.1. | Bijlage 1_Kleur- en materiaalstaat exterieur | d.d. 27-09-2024 |
| 8.2. | Bijlage 2_Informatie keuken | d.d. 27-09-2024 |
| 8.3. | Bijlage 3_Informatie Sanitair | d.d. 27-09-2024 |



WWW.LANDGOEDINDENHOUTE.NL