

Technische Omschrijving

De Blauwe Kreen 7 te Poeldijk 25-10-2024

48 rijwoningen



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	4
1.1.	Inleiding	4
1.2.	Projectgegevens	4
1.3.	Voorbehoud wijzigingen	4
1.4.	Berekening daglicht	5
1.5.	Veiligheid tijdens de uitvoering	5
1.6.	Realisatie van het project	5
1.7.	Voorrang Woningborgbepalingen	6
1.8.	Bouwnummers / huisnummers	6
1.9.	Voorbehoud verkoopdocumenten	6
2.	Projectgegevens	7
2.1.	Hoogteligging (peilhoogte en plafondhoogte)	7
2.2.	Grondwerk	7
2.3.	Fundering	7
2.4.	Buitenriolering	7
2.5.	Bestrating	8
2.6.	Terreininventaris	8
2.7.	Vloeren	9
2.8.	Gevels	9
2.9.	Binnenwanden	9
2.10.	Daken	9
2.11.	Kozijnen	10
2.12.	Hekwerken, metaalwerken en luifels	11
2.13.	Trappen	11
2.14.	Goten en hemelwaterafvoeren	12
2.15.	Kunststeen	12
2.16.	Vloerafwerking	12
2.17.	Plafondafwerking	12
2.18.	Binnentimmerwerk	13
2.19.	Beglazing en schilderwerk	13
2.20.	Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning	13
2.21.	Tegelwerk	13
2.22.	Binnenriolering	14
2.23.	Waterinstallatie en sanitair	14
2.24.	Gasinstallatie	15

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

2.25.	Verwarmingsinstallatie	15
2.26.	WTW ventilatiesysteem	16
2.27.	Elektrische installatie	16
2.28.	Keukeninrichting	18
3.	Ruimte afwerkstaat	19
4.	Kleur- en Materiaalstaat	20
5.	Aanvullende verkoopinformatie	21
5.1.	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	21
5.2.	Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	22
5.3.	Koop- en aannemingsovereenkomst	22
5.4.	Betalingen tijdens de bouw	22
5.5.	Eigendomsoverdracht van uw woning	23
5.6.	De eindafrekening	23
5.7.	Hypotheek, rente en fiscus	23
5.8.	Verstrekken projectgegevens	23
5.9.	Limitering garantie	24
5.10.	Oplevering van uw woning	24
5.11.	Opleverings- en risicoregeling	24
5.12.	Ingebruikname van de woning	24
5.13.	Voorschriften en toepassing zijnde voorwaarden	25

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject, De Blauwe Kreeken fase 7 te Poeldijk. In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

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

1.2. Projectgegevens

Het project De blauwe kreeken 7 bestaat uit totaal 48 woningen, verdeeld over 5 blokken met de volgende bouwnummers en woningtypes: .

- Blok K bwnr's 701 t/m 710 Type Kreek
- Blok L bwnr's 719 t/m 728 Type Kreek
- Blok M bwnr's 711 t/m 718 Type Kreek
- Blok N bwnr's 739 t/m 748 Type Jonge Kreek
- Blok O bwnr's 729 t/m 738 Type Jonge Kreek

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

1.3. Voorbehoud wijzigingen

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

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

Eventuele 'noodzakelijke' wijzigingen ten gevolge van voldoening aan overheidseisen en/of –voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, worden nadrukkelijk voorbehouden. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

woning. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten. De maten op tekeningen staan aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Wij raden u aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

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

1.4. Berekening daglicht

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

1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering

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

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

1.6. Realisatie van het project

Ontwikkeling	Bouwondernemer	Verkoop
BPD Ontwikkeling BV Poortweg 2 2612 PA Delft Tel. : 015-268 08 08	Van Mierlo Bouwprojecten B.V. Aartsdijkweg 1 2676 LE Maasdijk Tel. : 0174 – 522 300	Olsthoorn makelaars Patijnenburg 16 2671 JD Naaldwijk Tel: 0174-706 020 BPD (online)

De bouw wordt uitgevoerd door Van Mierlo Bouwprojecten B.V. en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

1.7. Voorrang Woningborgbepalingen

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

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

1.8. Bouwnummers / huisnummers

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

1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten

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

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

2. Projectgegevens

2.1. Hoogteligging (peilhoogte en plafondhoogte)

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer exclusief vloerafwerking (peil) wordt door de gemeente vastgesteld. Vanuit dit peil worden alle hoogten gemeten. De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de woningen is ca. 100 mm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur circa 20 mm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen.

De verdiepingshoogte in de woningen is minimaal 2,60 meter uitgezonderd ter plaatse van de schuine kappen.

2.2. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt, waar nodig, de terrein verlopen volgend opgeleverd. De tuin en het gedeelte waar geen leiding werk loopt onder de begane grondvloer wordt mogelijk aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning, welke geschikt is voor de bestemming Wonen.

Als bodemafluiting in de inspectieruimte onder de begane grondvloer, daar waar geen uitkomende grond van de ontgraving ligt, wordt een ca. 100 mm dik zandpakket toegepast. Onder de bestratingen (niet zijnde de staptegels) op de kavel wordt een schoon zandpakket van ca. 100 mm dikte aangebracht.

2.3. Fundering

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

2.4. Buitenriolering

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

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

2.5. Bestrating

Betontegels, afmeting 400x600x60 mm, kleur grijs:

- De bestrating van het looppad naar de voordeur in de voortuin met een enkele rij zonder randopsluiting;

Staptegels, afmeting 300x300x45 mm, kleur grijs:

- De tegels van de woning naar de berging in de achtertuin.

2.6. Terreininventaris

De plaats van de erfafscheidingen en eventuele groenvoorzieningen zijn op de situatietekening aangegeven.

De vrije hoekpunten van de erfgrenzen van het perceel worden aangegeven met geïmpregneerde perkoenpalen.

Hekwerken, beschoeiingen, tuinmuren en groenvoorzieningen:

- Klimplanten op metalen hekwerken (dubbelstaafmat) van ca. 0,6 meter hoog ter plaatse van de hoekwoningen. Dit hekwerk staat op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de zijgevel van de woning, bij bouwnummer 710, 711, 718, 719, 729, 738, 739, 748
- Klimplanten op metalen hekwerken (dubbelstaafmat) van ca. 1,8 meter hoog en ca. 3m1 lang(excl. de eventuele draaipoorten). Dit hekwerk staat op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de tuinen ter hoogte van de achtergevel, bij bouwnummer 710, 711, 718, 719. Bij aanplanting zullen de klimplanten ±1,8m1 hoog zijn
- Klimplanten op metalen hekwerken (dubbelstaafmat) van ca. 1,8 meter hoog ter plaatse van de hoekwoning bij bouwnummer 710, 711, 718, 719, 729, 738, 739, 748. Dit hekwerk staat op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en sluit aan op het begroeide hekwerk bij de zijgevel van de woning. Bij aanplanting zullen de klimplanten ca. 0,6 meter hoog zijn;
- Klimplanten op metalen hekwerken (dubbelstaafmat) van ca. 1,8 meter hoog (incl. de eventuele draaipoorten) . Dit hekwerk staat op de erfgrens van de grens met het openbare gebied of achterpaden en de tuinen. Bij aanplanting zullen de klimplanten ca. 0,6 meter hoog zijn;
- Een gemetselde tuinmuur, ca 1,8m hoog en ca 4,3m lang (excl. eventuele draaipoorten) ter plaatse van de hoekwoningen bij de bwnr's 701 en 728. Deze tuinmuur staat op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de zijtuinen.
- Een gemetselde tuinmuur met een vakvulling van klimplanten, ca 1,8m hoog (excl. eventuele draaipoorten) ter plaatse van de hoekwoningen bij de bwnr's 701 en 728. Deze tuinmuur staat op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de zijtuinen en sluit aan op de gemetselde tuinmuur
- Een gemetselde tuinmuur, ca 0,6m hoog (excl. eventuele draaipoorten) ter plaatse van de hoekwoningen bij de bwnr's 701 en 728. Deze tuinmuur staat op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de zijtuinen en sluit aan op de hoge tuinmuur en heeft een sparing ter hoogte van de voordeur

Het aanbrengen van groenvoorzieningen (o.a. hagen en bomen) is afhankelijk van het plantseizoen en kan dus daardoor na de oplevering plaatsvinden. De groenvoorzieningen kunnen bij het aanbrengen ook nog niet volledig volgroeid zijn c.q. hekwerken niet volledig begroeid zijn. Het onderhoud van de groenvoorzieningen is voor de koper.

2.7. Vloeren

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

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen kanaalplaatvloer. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden (h.o.h. 1,2 meter), mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen. Bij de trapgaten wordt een metalen raveelijzer toegepast, welke (indien mogelijk) verdiept wordt uitgevoerd middels een sponning in de vloerelementen (daar waar dit mogelijk is).

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

2.8. Gevels

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

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

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

Het gevel-klaar element wordt opgebouwd uit:

- Prefab betonnen binnenspouwblad
- De kozijnen incl glas worden in de fabriek op het betonnen binnenspouwblad gemonteerd.
- Een isolatiepakket wordt fabrieksmatig gemonteerd op het betonnen binnenspouwblad
- Steenstrips worden in de fabriek op het isolatiepakket verlijmd
- Het afvoegen van de gevels vindt ook plaats in de fabriek onder geconditioneerde omstandigheden.

Binnenspouwblad:

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

2.9. Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuren uitgevoerd in prefab betonnen elementen. Niet dragende binnenwanden binnen de woning worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70 mm (of 100 mm, daar waar dat vereist is). Daar waar de lichte scheidingswanden aansluiten op andere wandmaterialen worden veerankers met flexibele pur toegepast. Ter plaatse van blok N en O daar waar lichte scheidingswanden aansluiten op hellende dakvlakken wordt een kunststof U-profiel toegepast.

2.10. Daken

Hellende daken:

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

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

- Per woning wordt minimaal één (met gereedschap) afneembaar toegangsluik in de knieschotten aangebracht ten behoeve van het bereiken van de achtergelegen ruimte;
- De dak overstekken van de woning worden afgewerkt middels een windveer van aluminium. kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Platte daken:

- De platte daken van de bergingen worden uitgevoerd met een sedum dak;
- De veranda aan de voorzijde van blok K ter plaatse van de bwnr's 703 t/m 708 wordt vervaardigd uit een aluminium platdak op aluminium kolommen. Ter plaatse van bwnr 702 en 709 loopt deze veranda door als luifel.
- De veranda aan de voorzijde van blok M ter plaatse van de bwnr's 717 t/m 712 wordt vervaardigd uit een aluminium platdak op aluminium kolommen. Ter plaatse van bwnr 718 en 711 loopt deze veranda door als luifel.
- De veranda aan de voorzijde van blok N en O wordt vervaardigd uit een aluminium platdak op aluminium kolommen.

2.11. Kozijnen

Buitenkozijnen:

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

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

Binnendeuren en kozijnen:

- De binnendeurkozijnen worden verdiepingshoog zonder bovenlicht uitgevoerd in fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkt plaatstaal. Met uitzondering van de binnendeurkozijnen tpv van een trapkast en de meterkast. Deze kozijnen worden voorzien van een paneel in het bovenlicht.
- De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkte dichte opdekdeuren met honingraatvulling. De deur van de meterkast wordt tevens voorzien van kunststof ventilatieroosters 1 onderin de deur en 1 bovenin het paneel;
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,55 meter. Bij trapkasten en/of bij schuine kapconstructies kan dit afwijken;
- De binnendeuren hangen circa 28 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 8 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

Hang- en sluitwerk (buitenzijde):

- Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2, voorzien van anti-kerntrekbeslag;

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

- De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk;
- De buitendeuren zijn voorzien van een zogenaamde driepuntssluiting (exclusief de deur van de berging);
- De cilinders van de sloten van de buitendeuren en van de berging worden per woning uitgevoerd als gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel de buitendeuren te bedienen zijn;
- De draaiende ramen zijn voorzien van raamboompjes met slot;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en rozetten van lichtmetaal (Buvalux O-line o.g.). De navolgende sloten worden toegepast:
 - o Woonkamer en slaapkamers loopslot;
 - o Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
 - o Techniekruiimte en trapkast (indien van toepassing) loopslot;
 - o Meterkast knopkastslot.

2.12. Hekwerken, metaalwerken en luifels

Metaal/kunststof werken:

- RVS plaatje met de huisnummeraanduiding wordt op de gevel gemonteerd naast de voordeur (RVS met zwarte cijfers), afmeting van het plaatje is 15 x 15 cm;
- De luifels boven de voordeuren van de bouwnummers 701, 710 worden uitgevoerd als een prefab aluminium luifel gemonteerd op de gevelklaar gevel, kleur conform kleur- en materiaalstaat
- De veranda's t.p.v. de bouwnummers 702 t/m 709, blok M, N en O worden uitgevoerd in een geprefabriceerde aluminium afgesteund op aluminium kolommen.
- De luifels van blok L worden uitgevoerd als een schuine zinken luifel.
- De cv-verdeler van de vloerverwarming wordt voorzien van een omkasting indien deze in een verblijfs- of verkeersruimte is gesitueerd, in de kleur wit. De cv-verdeler gesitueerd in een onbenoemde ruimte, trapkast of de techniek zone op zolder wordt niet voorzien van een omkasting.

2.13. Trappen

Trappen:

- De trap van begane grond naar de eerste verdieping in de blokken K, L en M is een dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal;
- De trap van begane grond naar de eerste verdieping in de blokken N en O is een open vurenhouten trap
- De trap van eerste verdieping naar de tweede verdieping is in alle blokken een open vurenhouten trap bij alle woningtypes;
- De trappen zijn voorzien van twee lepe hoeken. De lepe hoeken worden afgetimmerd. De lepe hoeken zijn noodzakelijk voor de doorvoer van leidingwerk in de woning. De positie van de lepe hoeken is indicatief weergegeven op tekening. De definitieve positie en afmeting van de lepe hoeken wordt bepaald aan de hand van installatietekeningen.

Traphekken/leuningen:

- Langs de muurzijde van de trap worden ronde transparant gelakte leuningen aangebracht;

- De vrije beëindiging van een trapgat wordt voorzien van een vuren houten traphek met ronde spijlen of een dichte beplating, indien aan de betreffende trapzijde een leuning aanwezig is of als dit nodig is voor de installatie, geschilderd in de kleur conform kleur-en materiaalstaat;
- Traptreden en stootborden worden alleen voorzien van een grondlaag en niet afgelakt. De schroef-, spijkergaatjes, e.d. worden niet dichtgemaakt en blijven in het zicht.

2.14. Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren aan voorgevels worden uitgevoerd in zink, positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;
- De hemelwaterafvoeren aan de achtergevel en de bergingen worden uitgevoerd in PVC, kleur grijs.
- De goten van de hellende daken bij de voorgevel en achtergevel worden uitgevoerd in een zinken bakgoot.
- De goten van de veranda's bij blok L worden uitgevoerd als zinken bakgoot.

2.15. Kunststeen

- De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in donker grijs kunststeen;
- De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet hardsteen MI, Belgisch hardsteen look,, kleur zwart) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers en toiletten worden voorzien van wandtegels;
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn van donker donkergrijs/zwart kunststof (fabricaat Isostone o.g.).

2.16. Vloerafwerking

- De betonvloeren van de woningen worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer dik ca. 70 mm, waarin de vloerverwarmingsleidingen worden opgenomen;
- De vloergedeeltes achter de dragende knieschotten worden niet van een afwerkvloer voorzien;
- Ter plaatse van de voordeur mag, conform het Bouwbesluit, het hoogteverschil tussen bovenzijde van de vloer en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entreehal;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren. Het kan zijn dat uw vloer eerst geëgaliseerd dient te worden tbv de benodigde vlakheid ofwel om het risico op scheurvorming tot een minimum te beperken.
- De vloer van de berging ter plaatse van alle blokken is een vlakke prefab betonvloer en wordt niet nader afgewerkt;
- Ter plaatse van het geïsoleerde inspectieluik in de begane grondvloer is een mat-omranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

2.17. Plafondafwerking

- In de woning wordt op de betonnen plafonds, m.u.v. de meterkasten, bij alle woningen spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;
- Ter plaatse van alle blokken blijft de onderzijde van de hellende dakvlakken op de 2e verdieping en de knieschotten onbehandeld (bruine/groene spaanplaat).

2.18. Binnentimmerwerk

- De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt alleen afgewerkt ter plaatse van vensterbanken en wandtegels. Waar wandtegels aansluiten op kozijnen worden kitvoegen aangebracht;
- De trapgaten worden afgewerkt met plaatmateriaal;
- De kopse zijde van eventuele vrijstaande binnenwanden worden voorzien van houten koplat.

2.19. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

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

Schilderwerk:

- Het schilderwerk van de kozijnen wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens de kleuren materiaalstaat;
- De trapbomen, traphekken en spillen worden één keer dekkend geschilderd in een kleur conform kleuren materiaalstaat;
- De traptreden en stootborden zijn voorzien van grondverf;
- Bij een trapkast is de onderzijde van de trap voorzien van grondverf. De schroefgaatjes blijven open en in het zicht;
- De muurleuning langs de trap worden transparant afgelakt.

2.20. Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen;
- Ter plaatse van de blokken K, L en M worden de wanden op de zolder niet afgewerkt;
- Ter plaatse van de blokken N en O worden de wanden van slaapkamer 3 behangklaar opgeleverd;

2.21. Tegelwerk

- De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat;
- De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk is standaard zilvergrijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard grijs.

Basis Tegelpakket:

- Wandtegels ca. 25 x 33 cm liggend verwerkt, standaard in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het basis tegelpakket;
- De hoogte van de wandtegels in het toilet is ca. 1.500 mm hoog en daarboven spuitwerk;
- De hoogte van de wandtegels in de badkamer is plafond hoog.

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

- Vloertegels ca. 30 x 30 cm, standaard in de kleur grijs, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het basis tegelpakket;
- Vloertegels ten behoeve van de douchehoek ca. 15 x 15 cm (i.v.m. afschot doucheput).

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

2.22. Binnenriolering

- De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de wand weggewerkt. Leidingen in toilet en badkamer van kunststof die in het zicht komen worden in de kleur chroom uitgevoerd;
- Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties, de wasmachine wordt als opbouwleidingwerk uitgevoerd en dit wordt niet nader afgewerkt.

2.23. Waterinstallatie en sanitair

Waterinstallatie:

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

Sanitair:

Het sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

Wandclosetcombinatie(s) bestaande uit:

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

Fonteincombinatie(s) bestaande uit:

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

Wastafelcombinatie(s) bestaande uit:

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

Douchecombinatie(s) bestaande uit:

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

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

2.24. Gasinstallatie

Uw woning is vanzelfsprekend niet voorzien van een gasaansluiting.

2.25. Verwarmingsinstallatie

In de woningen van de blokken K, L en M wordt een bodem-warmtepomp aangebracht.

In de woningen van de blokken N en O wordt een ventilatielucht-warmtepomp aangebracht.

De techniekzone op de tekening aangeven met arcering. Deze zone geeft het ruimte beslag van de installaties aan. De positie van installatie(s) is/zijn indicatief weergegeven op tekening en kunnen eventueel nog wijzigen gedurende nadere technische uitwerking van de woning door derden. Het ruimtebeslag van de installaties kan hierdoor nog wijzigen, alsmede de positie en afmetingen van de techniekzone. In de techniekzone worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet nader afgewerkt.

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

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

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

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

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

2.26. WTW ventilatiesysteem

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

De plaats van de WTW ventilatiebox is conform tekening. In de woonkamer is de 3-standen schakelaar (hoofdbediening) aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen. Daarnaast wordt een draadloze 3-standen schakelaar los geleverd. Deze schakelaar kan naar eigen inzicht geplaatst worden in de badkamer. en is voorzien van een batterij.

De woonkamer en slaapkamer 1 zijn voorzien van een CO2 sensor. Dit houdt in dat als de sensor een te hoge hoeveelheid CO2 meet deze de WTW box gaat aansturen om het nivo naar beneden te krijgen.

Op het systeem worden de volgende ruimtes aangesloten;

Inblaas:

- Woonkamer
- Alle slaapkamers

Afzuiging:

- Keuken
- Toilet
- Badkamer
- Opstelplaats wasmachine

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

De inblaas- en afzuigpunten staan indicatief op tekening aangegeven. De positie van deze inblaas- en afzuigpunten kunnen niet verplaatst worden. Indien er een standaard optie is om de keuken te verplaatsen van de voorzijde naar de achterzijde van woning of andersom, dan worden de inblaas- en afzuigpunten mee verplaatst naar een standaard positie nabij de keuken.

2.27. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem behalve in de bergingen en in de technische zone (opbouwsysteem). De plaats van de aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven. De plaats kan enigszins afwijken. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad, bij oplevering van de woning wordt de controle draad verwijderd.

Het schakelmateriaal wordt horizontaal aangebracht in een witte uitvoering. Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht. De lichtschakelaars worden tenzij anders vermeld op circa 105 cm hoogte van de vloer aangebracht. Wandlichtpunten zowel binnen als buiten worden aangebracht op circa 210 cm hoogte van de vloer.

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

- De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 24 modules, die allemaal gebruikt worden, bij optie uitbreidingen waarvoor extra groepen benodigd zijn resulteert dit altijd in een uitbreiding van de groepenkast;
- Er worden twee onbedrade leidingen voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer en één in de hoofdslaapkamer, e.e.a. conform tekeningen. Tenzij anders vermeld, worden onbedrade leidingen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad, welke ten tijde van de oplevering worden verwijderd;
- Er wordt een loze leiding voor een wasdroger aangebracht nabij de standaard aansluiting voor de wasmachine;
- Er wordt één bedrade leiding ten behoeve van de ruimte bedien eenheid kamerthermostaat aangebracht in de woonkamer, slaapkamers en zolder verdieping.
- Ter plaatse van alle woningen is er naast de voordeur van de woning een buitenlicht-aansluitpunt met armatuur voorzien, aangesloten op de installatie van de woning

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

- 3 onbedrade leidingen voor eventuele keukenapparatuur;
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- 1 enkele twee fase (2x230 Volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Iedere woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit: een ronde rvs beldrukker (naast de voordeur op de gevel gemonteerd), een bel (in de entreehal) en een trafo (in de meterkast). Tevens zijn de woningen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders eventueel blijven werken.

De vrijstaande bergingen krijgen 2 lichtpunten. 1 lichtpunt binnen in de berging en 1 lichtpunt buiten op de berging. Binnen in de berging is een opbouwinstallatie geplaatst met een enkele schakelaar en een dubbele wandcontactdoos, aangesloten op de meterkast van de woning. Het lichtpunt in de berging is voorzien van een armatuur. Het lichtpunt buiten op de berging is niet voorzien van een armatuur. Het buitenlichtpunt is geschikt voor een armatuur met dag- en nachtsensor of bewegingsmelder. Een ander naargelang de wens van de koper. De enkele schakelaar in de berging bediend derhalve dan ook alleen het lichtpunt in de berging.

PV panelen:

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

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

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

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

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

Batterij Opslag Systeem:

Alle woningen worden voorzien van een Batterij Opslag Systeem met een opslagcapaciteit van 5 kW (optioneel uit te breiden naar 15 kW) inclusief een Energie Management Systeem (EMS) dat er voor zorgt dat u maximaal gebruik maakt van de, door de zonnepanelen opgewekte stroom.

Zowel de micro-omvormers van de zonnepanelen, de batterij als het EMS zijn van hetzelfde merk en dus perfect op elkaar afgestemd. Voor een optimale werking van dit systeem kunt u na oplevering, en als er een internetaansluiting in de woning aanwezig is, contact opnemen met de installateur.

2.28. Keukeninrichting

Het woningtype Kreek wordt standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Rioolafvoer en aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens indicatieve keukenopstelling (de 0-tekening).

U dient rekening te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamde re-circulatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten vanwege de ventilatiebalans in uw woning. Tevens kan er geen gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten van een afzuigkap met afzuigmotor worden gemaakt om dat het ventilatiesysteem dan niet goed functioneert. Tevens komt de garantie te vervallen van het gevelklaarsysteem.

Het woningtype Jonge Kreek van de blokken N en O wordt standaard opgeleverd met een Bruynzeel keukeninrichting. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, recirculatie afzuigkap, combi-oven, koelkast met vriesvak, vaatwasser en een kraan. De keuken wordt voorzien van een kunststof HPL werkblad.

3. Ruimte afwerkstaat

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

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

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

* Toelichting:

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

** Toelichting behangklaar:

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

4. Kleur- en Materiaalstaat

SC	ELEMENT	PLAATS	MATERIAAL	AFWERKING	KLEUR	KLEURNR.
22	metselwerk	gevel blok M/N/O	metselwerk A	doorgestreken voeg, mortelkleur ntb	donkerrood	WF Marron + voeg 332 UR+ 2774 VDS
22	metselwerk	gevel basis blok K/L	metselwerk B	doorgestreken voeg, mortelkleur ntb	rood	WF Reno + voeg 332 UR+ 2735 VDS
22	metselwerk	accent	metselwerk C	doorgestreken voeg, mortelkleur	wit	WF Lima + voeg 332 UR+ 2771 VDS
22	metselwerk	accent	metselwerk D	doorgestreken voeg, mortelkleur ntb	zwart	WF Zwart Mangaan, VDS
23	prefabbeton	waterslagen en doorlopende spekband	beton	natuur	natuur	
23	prefabbeton	betonbankje, blokken K,L	beton	natuur	natuur	
30	kozijnen/ramen	raam- en deurkozijnen (exterieur)	hardhout	hardhout	creme wit draaiende delen en vaste ramen: grafietgrijs creme wit	RAL9001 RAL7024 RAL9001
		deurkozijn berging	hardhout	hardhout	grafietgrijs	RAL7024
30	deuren	entree woning incl.	hardhout	geschilderd	grafietgrijs	RAL7024
30	deuren	terrasdeuren voor of achter	hardhout, glasvlak conform tekening	geschilderd	grafietgrijs	RAL7024
30	deuren	deur berging	hardhout	geschilderd	grafietgrijs	RAL7024
31	systeembekleding	berging	houten delen, verticaal		zwart/antraciet	
31	systeembekleding	""veranda's"" en deurluifels	aluminium	gecoat	creme wit	RAL9001
33	dak-aankleding	hellende daken	dakpan beton		zwart	
35	natuursteen/ kunststeen	dorpels deuren	kunststeen		zwart	
43	metaalwerk	zijkant dakkapel (optioneel)	zink	geprepatineerd	natuur	natuur
50	dakgoten	bakgoot voor- en achtergevel	zink	zink	natuur	
50	hemelwaterafvoer	hwa, rond incl. koppelstukken en beugels	zink	zink	natuur	
50	hemelwaterafvoer	hwa achtergevel	pvc	pvc	grijs	
50	hemelwaterafvoer	hwa bergingen	pvc	pvc	grijs	
70	ronde RVS deurbel	tpv voordeur	rvs, circa rond 50mm			
70	armatuur	tpv voordeur alle woningen	""Brick 2""			

5. Aanvullende verkoopinformatie

5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

De bouwer is aangesloten bij Woningborg N.V. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

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

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

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

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

5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst

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

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

5.4. Betalingen tijdens de bouw

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

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

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

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

5.5. Eigendomsoverdracht van uw woning

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

5.6. De eindafrekening

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

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

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

5.7. Hypotheek, rente en fiscus

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

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

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

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

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

5.8. Verstrekken projectgegevens

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

5.9. Limitering garantie

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

5.10. Oplevering van uw woning

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

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

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

5.11. Opleverings- en risicoregeling

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

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

5.12. Ingebruikname van de woning

Werkzaamheden direct na oplevering

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

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

Technische Omschrijving (TO) rijwoningen

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

Krimp

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

Leggen van tegelvloeren

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

Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project 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 een glasbreuk.

Beglazingskit

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

5.13. Voorschriften en toepassing zijnde voorwaarden

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

De van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden zijn onder andere:

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