

Waddinxveen

Park Triangel deelplan Vogelrijk fase 1



13 rijwoningen type “Rietgans” (R)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen voorbehouden d.d. 05-11-2020

INHOUDSOPGAVE

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	2
2. KOPERSINFORMATIE	3
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	11
1 Indeling van de woning in verblijfsgebieden	11
2 Peil van de woning	11
3 Grondwerk	11
4 Rioleringswerken	12
5 Bestratingen	13
6 Terreininventaris	13
7 Funderingen	14
8 Gevels en wanden	14
9 Vloeren	16
10 Daken	16
11 Kozijnen	17
12 Trappen	19
13 Beglazing	19
14 Vloer-, wand-, plafondafwerking en tegelwerken	19
15 Afbouwtimmerwerk	20
16 Schilderwerk	20
17 Keuken	21
18 Sanitair	21
19 Goten en hemelwaterafvoeren	22
20 Installaties	22
20.1 Meterkast	22
20.2 Waterinstallaties	22
20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	23
20.5 Ventilatievoorzieningen en dakdoorvoeren	26
20.6 Elektrische installatie	27
4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	30
5. AFWERKSTAAT	32
6. SLOTBEPALINGEN	35

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project *Vogelrijk* fase 1 bestaat uit 51 woningen. Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling Park Triangel te Waddinxveen.

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

Blok O4A	bwnr. 39 en 44	hoekwoningen
	bwnr. 40 t/m 43	tussenwoningen

Blok O4B	bwnr. 45 en 51	hoekwoningen
	bwnr. 46 t/m 50	tussenwoningen

Ontwikkeling

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.: hierna te noemen: "Ontwikkelaar / Verkoper"

Realisatie

Adriaan van Erk Bouw B.V.: hierna te noemen: "Aannemer / Ondernemer"

Architect

STOL architecten

Woningborg

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

Verkoopomschrijving

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

Datum

5 november 2020

2. KOPERSINFORMATIE

Voorschriften en bepalingen

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

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

Woningborg Garantie

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

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

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



Wat houdt de Woningborg Garantie in

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

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

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

Koop- en de Aannemingsovereenkomst

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Ontwikkelaar respectievelijk de Ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de Ondernemer zich door

medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

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

Koopsom vrij op naam

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

- de koopsom van de bouwkaavel;
- 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;
- energielabel
- de CAR -verzekering;
- het geldend btw-tarief.

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

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw.

- de kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koop- en de aanneemsom begrepen:

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

Prijsstijgingen

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

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

Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

Wat en wanneer te betalen

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

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

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

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

Hypotheek tijdens de bouw

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

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

Verzekeringen

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

Situatietekening

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

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

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

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

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

Wijzigingen

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

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

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

Wanneer u de woning gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de

nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

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

Kopers keuze

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

De kopers keuzelijsten van de Ondernemer maken deel uit van de aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden tijdens de bouw door andere partijen dan bedrijven behorende bij de Ondernemer is niet toegestaan.

Oplevering

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

drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

Elektriciteitslevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en bijvoorbeeld uw keukenapparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een elektriciteitsleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit leveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste elektriciteitsleverancier kiezen.

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

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

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

Energielabel

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

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

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

* Onder wijziging van de normen wordt het exacte label voor oplevering definitief vastgesteld.



3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

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

1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

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

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

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

2 PEIL VAN DE WONING

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

3 GRONDWERK

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

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

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

4 RIOLERINGSWERKEN

Woning

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

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

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

Terrein

Het gemeenschappelijke binnenterrein (mandelig parkeerterrein) gelegen achter de blokken O4A en O4B en de gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden worden voorzien van straatkolken en aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoeren van de bergingen welke grenzen aan het gemeenschappelijke binnenterrein of aan de achterpaden worden aangesloten op de in dit terrein of paden opgenomen riolering.

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

Drainage

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

5 BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven;

- een pad bestaande uit betontegels (aansluitend gelegd in de breedte) vanaf de erfgrens naar de entree van de woning waar een tegelplateau wordt aangebracht.
- een pad bestaande uit betontegels (aansluitend gelegd in lengterichting, t.p.v. de achtergevel van de woning in breedterichting) vanaf de achtergevel naar de bergingsdeur waar een tegelplateau wordt aangebracht.
- Het gemeenschappelijke binnenterrein gesitueerd achter de blokken O4A en O4B wordt bestraat met een betonklinker. De parkeerplaatsen worden voorzien van een markering en het betreffende bouwnummer.

De gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden worden voorzien van grijze betontegels. De bestrating van de overige paden, die onderdeel zijn van het openbaar gebied wordt door de gemeente aangebracht.

6 TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

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

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

- haag *Ligustrum* met een hoogte van circa 75 cm. Zoals op de situatietekening staat aangegeven wordt er in deze haag een opening gehouden naar de entree;
- draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop *Hedera Helix 'Woerner'*. Ter plaatse van de bergingen wordt dit hekwerk met de wintergroene beplanting voor de bergingen langs geplaatst en wordt er een opening gehouden die toegang geeft tot de tuin.

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de hagen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de te bereiken hoogte zoals op de situatie tekening is aangegeven. Bewoners dienen de aangebrachte hekwerken en beplanting te onderhouden en in stand te houden.

Zoals op de situatietekening is aangegeven worden er hagen en bomen aangeplant in het gemeenschappelijke binnenterrein. Dit achter de woningen,

ter hoogte van blok O4A en O4B, gesitueerde gemeenschappelijke binnenterrein wordt *mandelig* uitgegeven. Het terrein is in eigendom van de gezamenlijke kopers van de woningtypes Rietgans, Topper en Meerkoet en dit wordt notarieel vastgelegd. De kopers dienen dit terrein te onderhouden en in stand te houden. Dit geldt zowel voor het groen, de verlichting als voor de riolering en bestratingen.

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

Houten bergingen

De woningen, worden in de achtertuin voorzien van een geprefabriceerde berging met verduurzaamde houten rabatdelen in de kleur naturel.

De vloer van de berging bestaat uit een onderheide ongeïsoleerde prefab betonnen vloer met vorstrand. Deze vloer wordt niet nader afgewerkt.

Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag waarop onder afschot een spaanplaat beplating wordt aangebracht bedekt met een EPDM dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en voorzien van een pvc stadsuitloop met pvc hemelwaterafvoer.

De berging wordt voorzien van een afgelakte dichte deur.

De bergingen worden als dubbele berging uitgevoerd met uitzondering van bwnr 39. Ter plaatse van een dubbele berging wordt de tussenwand tussen twee bergingen tweezijdig bekleed met een vochtbestendige beplating.

De ventilatie van de berging gebeurt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Voor de elektrische installatie zie hoofdstuk 20.6

De kleuren van de toegepaste materialen zijn aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4.

7 FUNDERINGEN

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

8 GEVELS EN WANDEN

Buitengevels metselwerk

De buitenzijde van de gevelconstructie, het buitenspouwblad, wordt met een gevelsteen in wildverband gemetseld. Daar waar staat aangegeven op de tekeningen, afhankelijk van het type woning, worden er in het

gevelmetselwerk onder andere de volgende metselwerkverfraaiingen aangebracht;

- uitstekend kader rondom kozijnen;
- rollagen boven de kozijnen;
- accent 'kruis' in gevelmetselwerk.

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

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

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

Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde stalen lateien in het metselwerk aangebracht, deze stalen lateien worden in kleur gecoat. Met uitzondering van de kozijnen van de voorgevel op de begane grond van bouwnummer 41 en 49. Bij deze bouwnummers worden er betonnen lateien geplaatst.

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

Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevelconstructie, het binnenspouwblad, wordt ter plaatse van de metselwerk gevel uitgevoerd in kalkzandsteen.

Isolatie

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

Dilataties

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

Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

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

Lichte en zware scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden ter plaatse van de begane grond en de verdiepingen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar op tekening is aangegeven worden gipsblokken met een dikte van 100 mm toegepast. De wanden tussen de verblijfsruimtes en van de technische ruimte op de begane grond en 2^e verdieping worden uitgevoerd met zware gipsblokken.

9 VLOEREN

Begane grondvloer

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

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel. Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur van de woning een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt voorzien van een metalen kruipluikomranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik en voorzien van een luik oog.

Verdiepingsvloeren

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

10 DAKEN

Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit geïsoleerde dak elementen opgebouwd uit sporen met aan de binnenzijde een binnenbeplating (warmteweerstand $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$).

De binnenzijde van de kapconstructie op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als wit geground *niet* nader afgewerkt. Hieronder valt de;

- binnenbeplating van de dak elementen;
- binnenbeplating van de dakkapel (niet voor alle bouwnummers van toepassing);
- aftimmerplinten ten behoeve van afwerking naden dak elementen;
- beplating aan de zichtzijde van de knieschotten;
- beplating ter plaatse van de dagkanten van de dakramen.

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

uitgevoerd. Ter plaatse van dwarskaptuiten worden prefab betonnen wanden toegepast in plaats van knieschotten.

Alle schuine dakvlakken worden belegd met keramische pannen.

De kopgevel beëindiging bij bwnr. 39, 44, 45 en 51 bestaat uit kantpannen. De tuitgevel aan de voorzijde van bwnr. 41 en 49 wordt eveneens voorzien van kantpannen.

De kleur van de keramische pannen is in overleg met de architect bepaald zoals aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* in hoofdstuk 4 en volgens monster.

De verankering van de dakpannen wordt conform voorschriften uitgevoerd.

Dakkapellen

In het dakvlak aan de voorzijde van de woning ter plaatse van bouwnummer 39, 42, 43, 46, 47 en 51 wordt conform de verkoopcontracttekeningen een dakkapel met zadeldak aangebracht. Deze wordt opgebouwd uit houten stijlen en regelwerk met daartussen isolatie. De binnenzijde van de dakkapel bestaat uit een wit gegronde *niet* nader afgewerkte binnenbeplating. De zijwangen van de dakkapel worden aan de buitenzijde bekleed met een beplating in kleur. De voorzijde bestaat uit beplating in combinatie met sponningschroten in kleur. De daken van de dakkapellen worden belegd met keramische dakpannen en voorzien van een aluminium mastgoot.

Dakramen

In het dakvlak aan de achterzijde van de woning worden conform de verkoopcontracttekeningen dakramen aangebracht.

11 KOZIJNEN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hout. Tijdens de bouw worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en afgelakt aangevoerd. In de voorgevel van bouwnummer 44 en 45 zal een bloemkozijn worden geplaatst, het middenpaneel van het bloemkozijn wordt gevuld met horizontale rabatdelen.

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

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

Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hout, daarnaast worden de ramen voorzien van de benodigde tochtwering. Voor de roedes in de ramen zie paragraaf 13.

Buitendeuren

De voordeur van de woning wordt een luxe vlakke geïsoleerde houten deur voorzien van verticale groeven en wordt voorzien van een glasopening. De dubbele deuren in de achtergevel worden gemaakt van hout. De glasopeningen in de deuren worden gemaakt conform de verkoopcontracttekeningen.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond, 1^e verdieping en de 2^e verdieping worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen voor opdekdeuren met bovenlicht. Het kozijn van de technische ruimte op de begane grond (opstelplaats warmtepomp) wordt uitgevoerd zonder bovenlicht en wordt geluidsisolerend uitgevoerd. Het kozijn van de technische ruimte op de 2^e verdieping wordt eveneens zonder bovenlicht uitgevoerd. De kozijnen zijn afgelakt in een lichte kleur.

Ter plaatse van het toilet en de badkamer en ter plaatse van de technische ruimte op de begane grond worden er onderdorpels van kunststeen toegepast.

Binnendeuren

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

Hang- en sluitwerk

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

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

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

De binnendeuren 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.

12 TRAPPEN

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

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

13 BEGLAZING

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

De dakvensters worden voorzien van isolatie glas (HR++ glas met gasvulling). Voor beglazing in de kozijnen en / of puien waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven vloerniveau is geen letsel werend glas opgenomen. Indien dit op basis van eventuele risico's wel gewenst is dan zal deze beglazing als kopers keuze worden aangeboden.

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

14 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

Vloerafwerking

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

Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Tegelwerken

De vloer van de badkamer en het toilet worden voorzien van vloertegels:

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

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels:

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

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een holonite dorpel geplaatst en het vloertegelwerk afwaterend naar de draingoot aangebracht.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van het reservoir, daar waar staat aangegeven op de verkoopcontracttekening voorzien van tegelwerk.

15 AFBOUWTIMMERWERK

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

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

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

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

16 SCHILDERWERK

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

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

- trapbomen;
- lepe hoeken;
- hekwerken;
- leuning (blank gelakt);
- trappgat sparingen.

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

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

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

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

17 KEUKEN

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

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

18 SANITAIR

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

Specificatie standaard sanitair uitgevoerd in de kleur wit;

Toiletruimte begane grond

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura diepspoel wand closet;
- Villeroy & Boch Architectura closetzitting QuickRelease en SoftClosing;
- bedieningspaneel wit-chroom-wit.

Fonteincombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'novu fontein 36x27,5 cm;
- Verchroomde sifon met muurbuis;
- Hansgrohe fonteinkraan ComfortZone 70 chroom.

Badruimte 1e verdieping

Douchecombinatie bestaat uit:

- Inloopdouche met Easydrain Multi EDMI;

- Hansgrohe Ecostat 1001CL douchethermostaat;
- Hansgrohe Croma 100 vario doucheset met unica c glijstangset 65 cm.

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wastafel 60x47 cm;
- Verchroomde sifon met muurbuis;
- Hansgrohe Focus ComfortZone 100 CoolStart wastafelkraan met waste;
- Swallow badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 60x50 cm.

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura diepspoel wand closet;
- Villeroy & Boch Architectura closetzitting QuickRelease en SoftClosing;
- bedieningspaneel wit-chroom-wit.

19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De toegepaste standaard mastgoten, zoals aangegeven op de tekeningen, worden uitgevoerd in aluminium. De kilgoten en verholten goten worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de aansluiting van de pannendaken van de dakkapellen op het schuine dak van de woning wordt een kilgoot onder de pannen aangebracht.

Ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de zijwangen van de dakkapel wordt een verholten goot toegepast.

De hemelwaterafvoeren van de woning zijn rond en worden uitgevoerd in aluminium. Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en worden aangesloten op de riolering.

20 INSTALLATIES

20.1 Meterkast

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

20.2 Waterinstallaties

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

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

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

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

20.3 Gasinstallaties

De woningen in Vogelrijk fase 1 worden **niet** aangesloten op het gasnet en het is dan ook niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

20.4 Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een individuele combiwarmtepomp met verticale bodemwarmtewisselaar van het fabricaat Nibe in de daarvoor gereserveerde installatieruimte op de begane grond.

Warmtepomp

Elke woning wordt uitgerust met een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp zorgt tevens voor levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer wordt de relatieve koude uit de bodem benut om te koelen.

Verwarmen en koelen via de vloer

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen van de woning via de vloer. Ook het koelen van de woning gebeurt via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen waardoor cv-water 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 vloeren worden niet zo warm als radiatoren. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Binnen is het dan tot circa 3 graden koeler dan zonder vloerverwarming.

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.

Bij extreme hitte/hittegolf kan in extreme gevallen lichte condensatie van ruimtevocht op de vloer plaats vinden. Door het verstellen van de ruimtetemperatuur tot ca 3 graden onder de buitentemperatuur kan dit voorkomen worden. Deze verstelling vind niet automatisch plaats.

Wij adviseren u ten alle tijden een afwerkvloer te kiezen die geschikt is voor vloerverwarming- en koeling en ook bestand is tegen lichte condensatie. Zoals een tegelvloer of PVC vloer.

Warmtapwater

De warmtepomp bevat standaard een geïntegreerd voorraadvat (boiler) van 180 liter waarin tapwater wordt bereid. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd maar zal het water standaard niet te warm maken vanwege een gunstig energieverbruik. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van maximaal 58°C, warm genoeg voor douche en bad. Eens per week (afhankelijk van de ingestelde tijd) wordt de waterinhoud automatisch en kortstondig doorverwarmd om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan beperken. Op verzoek kan er een warmwaterberekening worden gemaakt o.b.v. de uitgekozen sanitaire kranen.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch.

Net als bij een woning die met gas verwarmd wordt, dient het eerste jaar de woning 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 zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20°C. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit. Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat op vakantiestand instellen.

De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging, op basis van het voorgaande, dringend afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk. Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

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

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten zijn voorzien van vloerverwarming (ter plaatse van het toilet is geen vloerverwarming aangegeven maar hier wordt zoveel als mogelijk aangebracht i.v.m. voorkomen van legionella).
- In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht ter plaatse van het douchegebied (het gedeelte waar de tegelvloer onder afschot naar de draingoot toe loopt).

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat welke wordt geplaatst in de woonkamer. Deze thermostaat bepaalt samen met de buitenvoeler ook het omschakelpunt verwarmen of koelen.

Daarnaast zullen de overige verblijfsruimten worden voorzien van een na regeling per vertrek, die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt, zoals op de verkooptekening staat aangegeven.

De temperatuur in de hal en de overloop zijn niet separaat aan te sturen. De vloerverwarming draait mee op de overige vloerverwarmingsgroepen.

De badkamer is eveneens niet voorzien van een eigen thermostaat op de vloerverwarming. Deze draait mee als er ergens in de woning warmtevraag is. Naast de vloerverwarming wordt in de badkamer ook een elektrische radiator geplaatst met een opgebouwde thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur in de badkamer is te regelen. De badkamergroep zal niet mee koelen, dit om condensvorming op de vloer te voorkomen.

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

- hal : 18 °C
- woonkamer en keuken: 22 °C
- slaapkamers : 22 °C
- overloop: 18 °C
- badkamer: 22 °C
- zolder 2^e verdieping: 18 °C

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 plaats, het aantal en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaats, aantallen en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

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

20.5 Ventilatievoorzieningen en dak doorvoeren

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de wtw-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Op deze wijze gaat er geen warmte verloren bij het ventileren van de woning. De wtw-installatie wordt geplaatst in de technische ruimte op de 2^e verdieping.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een hoofdbediening die is geplaatst in de woonkamer. Daarnaast wordt in de badkamer een draadloze bedieningsschakelaar geplaatst. Met deze schakelaar kan de ventilator tijdelijk in een hogere ventilatiestand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

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

- keuken;
- toilet(ten);
- badkamer;
- opstelplaats wasmachine;

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

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

De wtw-unit is voorzien van filters die regelmatig vervangen dienen te worden.

Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de *keuken*). Deze recirculatieafzuigkap is niet en kan niet 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 op de begane grond en op de tweede verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk in het zicht. Dit leiding- en kanaal-werk wordt niet nader omtimmerd of afgewerkt. Het definitieve verloop van het leiding- en kanaalwerk wordt door de installateur bepaald.

Dak doorvoeren

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

- wtw-installatie;
- ontluchting van de riolering.

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

20.6 Elektrische installatie

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

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

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

Indicatieve hoogte van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- bewegingsschakelaar toilet in plafond;
- 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 en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening;
- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m.

In de meterkast worden 2 dubbele opbouw wandcontactdozen geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

De woning wordt ter plaatse van de buitendeuren voorzien van een lichtpunt met armatuur. De buitenberging wordt ter plaatse van de buitendeur voorzien van een lichtpunt met armatuur op schemerschakelaar. Ten behoeve van voldoende verlichtingsniveau ter plaatse van het mandelig terrein wordt conform de situatietekening op een aantal bergingen verlichting van nader te bepalen fabricaat aangebracht op schemerschakeling van voldoende sterkte en conform de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (er wordt geen certificaat Politie Keurmerk Veilig Wonen verstrekt).

De eigenaar van de berging waarop de verlichting is aangebracht, dient de verlichting in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de verlichting functioneert.

Rookmeldinstallatie

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in/op:

- de hal;
- de overloop 1e verdieping;
- de 2e verdieping.

Zwakstroominstallatie

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

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

Telecommunicatievoorzieningen

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

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
TERREININVENTARIS	pad naar voordeur pad naar berging plateau voor- en achterdeur, bergingsdeur	betontegels 400x600mm in breedte betontegels 400x600mm in lengte betontegels 400x600mm	natuurlijk grijs natuurlijk grijs natuurlijk grijs
	erfafscheiding conform situatietekening	haag Ligustrum, hoog circa 75 cm; draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop Hedera Helix 'Woerner'	
	vrijstaande houten bergingen gevels buitenkozijn deur dakbedekking hemelwaterafvoeren en goot	houten rabatdelen horizontaal hout hout EPDM-folie PVC	natuurlijk kwartsgrijs kwartsgrijs antraciet grijs
	mandelig terrein - parkeerhof conform situatietekening	<i>betontegels 300x300mm;</i> achterpaden grenzend aan achtererfgrens <i>betonklinkers;</i> parkeerplaatsen/belijning rijbaan <i>beplanting</i> haag Ligustrum, hoog circa 75 cm 6 stuks bomen; Fagus Sylvatica 'Dawyck Gold'	natuurlijk grijs antraciet/wit licht grijs
GEVELS	<i>metselwerk</i> - hoofdkleur, rollagen - accenten	waalformaat baksteen handvorm waalformaat baksteen handvorm	zacht-rood gemêleerd sortering donkere stenen uit sortering
	omkaderingen daar waar op tekening aangegeven	prefab beton	licht grijs
	voegwerk	doorstrijkmortel terugliggend	wit
	lateien betonkader	staal prefab beton	signaalbruin licht grijs

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
	raamdorpel	keramisch	licht bruin
SCHUINE DAKEN	dakpannen	keramische dakpan (halfsteensverband, doorlopende lijnen)	gevlamd rustiek
BETIMMERING	zijwangen dakkapel front dakkapel	onderhoudsarme beplating sponningschroten	signaalgrijs steengrijs
BUITENKOZIJNEN	kozijnen kozijnen in betonkaders, bloemkozijn, erker en dakkapellen kozijnen draaiende delen paneelvulling bloemkozijn dakramen	hout hout hout rabatdelen hout en aluminium gemoffeld	zuiverwit steengrijs kwartsgrijs kwartsgrijs ombergrijs
BUITENDEUREN	dorpel t.p.v. kozijnen tot vloerpeil voor deur dubbele openslaande deuren deur t.p.v. houten berging	kunststof hout hout hout	zwart kwartsgrijs kwartsgrijs kwartsgrijs
GOTEN EN HWA	woning	aluminium gemoffeld	ombergrijs
DAKDOORVOEREN INSTALLATIE	dakdoorvoeren	metaal	antraciet

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

5. AFWERKSTAAT

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
HAL	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - kruipluik - 1 rookmelder - bel installatie - lichtpunt met armatuur nabij voordeur - dichte trap naar verdieping - vloerverwarming
METERKAST	zandcement dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - elektrameter, watermeter, groepenkast - 2 dubbele wandcontactdozen
TOILET	tegels conform specificatie	tegels conform specificatie tot ca. 150 cm hoogte en daarboven spuitwerk	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met bewegingsschakelaar volgens verkooptekening - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
TECHNISCHE RUIJTE	zandcement vloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - warmtepompinstallatie (centrale verwarming en voorziening warmwater) - cv verdeler
KEUKEN	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 bedraad (1) aansluitpunt t.b.v. elektrisch kooktoestel - 1 bedraad (2) aansluitpunt t.b.v. vaatwasser - 1 bedraad (4) aansluitpunt t.b.v. afzuigkap - 1 bedraad (5) aansluitpunt t.b.v. koelkast - 1 bedraad (15) aansluitpunt t.b.v. combimagnetron - keuken en apparatuur conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
WOONKAMER	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - CAI en data aansluitpunt volgens verkoopcontracttekening - loze leidingen volgens verkoopcontracttekening - hoofdbediening mechanische ventilatie

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
				<ul style="list-style-type: none"> - 1 klokthermostaat - lichtpunt met armatuur aan de achtergevel - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
TRAPKAST	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	onderzijde trap wit gegrond	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening
OVERLOOP 1E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - hekwerk - vloerverwarming
SLAAPKAMER 1, 2 EN 3 1^E VERDIEPING	zandcement dekvloer	behang klaar afgewerkt	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - thermostaat draadloos - loze leidingen volgens verkoopcontracttekening - cv verdeler incl. omkasting volgens verkoopcontracttekening in slaapkamer 3 - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
BADKAMER	tegels conform specificatie	tegels volgens monster tot plafond	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - wastafelcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming en elektrische radiator - draadloze schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie - holonite dorpel ter plaatse van douchehoek - toiletcombinatie conform specificatie
ZOLDER 2^E VERDIEPING	zandcement vloer	trapopgangen en overige wanden behang klaar, afgewerkt, knieschotten wit gegrond (niet nader afgewerkt)	sputwerk, binnenbeplating kapconstructie wit gegrond (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - 1 rookmelder - thermostaat draadloos - hekwerk en paneelhek (vlgs. tekening) - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
TECHNISCHE RUIMTE ZOLDER	zandcement vloer	behang klaar afgewerkt knieshot wit gegrond (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie wit gegrond (niet nader afgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening - aansluitpunt wasmachine (8) en wasdroger (9) - wtw-installatie (ventilatie) - ventilatie volgens voorschrift
BERGING (VRIJSTAAND)	beton	geïmpregneerd hout	hout	<ul style="list-style-type: none"> - schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening (opbouw) - ventilatie volgens voorschrift - lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar - extra lichtpunt met armatuur op schemerschakelaar op berging bnr. 39, 41, 43, 45, 47, 49 en 51

6. SLOTBEPALINGEN

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

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

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

Wateroverlast

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

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoorde' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in 1 tot enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond.

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

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

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

Krijtstreep methode

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