ADRIAAN VAN ERK

www.adriaanvanerk.nl

Hendrik Ido Ambacht

Den Appelgaerde Fase 2

Twee-onder-een-kap woningen type Sterappel (S)

Algemene Informatie en Technische Omschrijving

d.d. 15-01-2026

Wijzigingen voorbehouden

ALGEMENE INFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
1.1. Betrokken partijen 5
2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING 6
2.1. Projectomschrijving 6
2.2. Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen 6
3. VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN 6
3.1. Wet kwaliteitsborging (Wkb) 7
3.2. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 7
3.3. Besluit kwaliteitsborging 8
3.4. Letselwerende beglazing 9
3.5. Stichting Klantgericht Bouwen 9
3.6. Stip certificaat 10
3.7. Koop- en Aannemingsovereenkomsten 10
3.8. Koopsom vrij op naam 10
3.9. Politiekeurmerk Veilig Wonen 11
3.10. Voorbehoud product- en/of prijswijzigingen 11
3.11. Eigendomsoverdracht 11
3.12. Wat en wanneer te betalen 11
3.13. Hypotheek tijdens de bouw 12
3.14. Groenverklaring 12
3.15. Verzekeringen 12
3.16. Situatietekening 12
3.17. Wijzigingen 13
3.18. Energielabel en BENG 14
3.19. Kopers keuze 15
3.20. Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden 15
3.21. Oplevering 15
3.22. Koopovereenkomst en levering van grond 16
3.23. Energielevering 16
3.24. Gasloos 16
3.25. Ingebruikname woning 17
3.26. Wateroverlast 17
3.27. Zettingen 17
3.28. Gebruiksvoorschriften tuin 18
4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING 19
4.1. Inleiding 19
4.2. Voorwaarden 19
4.3. Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving 19
4.4. Begrippen ruimtes Bbl 20
5. PEIL VAN DE WONING 20
6. GRONDWERK 21
7. RIOLERINGSWERKEN 21
7.1. Woning 21

7.2. Terrein ... 21
7.3. Vrijstaande bergingen ... 21
7.4. Drainage ... 21
8. BESTRATINGEN ... 21
9. TERREININVENTARIS ... 22
9.1. Erfafscheidingen ... 22
9.2. Pergola n.v.t. ... 22
9.3. Gemetselde vrijstaande berging ... 22
10. FUNDERINGEN ... 23
11. GEVELS EN WANDEN ... 23
11.1. Buitengevels ... 23
11.2. Binnenspouwbladen ... 24
11.3. Isolatie gevels ... 24
11.4. Dilataties ... 24
11.5. Energieprestatie gevels en daken ... 24
11.6. Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden ... 24
11.7. Niet dragende binnenwanden ... 24
12. VLOEREN ... 24
12.1. Begane grondvloer ... 24
12.2. Kruipruimte ... 24
12.3. Verdiepingsvloeren ... 25
13. DAKEN ... 25
13.1. Hellende daken ... 25
13.2. Knieschotten ... 25
13.3. Dakpannen ... 26
14. KOZIJNEN ... 26
14.1. Buitenkozijnen ... 26
14.2. Vensterbanken ... 26
14.3. Buitendorpels ... 26
14.4. Ramen ... 26
14.5. Buitendeuren ... 26
14.6. Binnenkozijnen ... 27
14.7. Binnendorpels ... 27
14.8. Binnendeuren ... 27
14.9. Hang- en sluitwerk ... 27
15. TRAPPEN ... 28
16. BEGLAZING ... 28
17. HEKWERKEN ... 28
18. VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERK ... 28
18.1. Vloerafwerking ... 28
18.2. Wandafwerking ... 29
18.3. Plafondafwerking ... 29
18.4. Vloer- en wandtegels ... 29
19. PLAFONDS ... 30
20. AFBOUWTIMMERWERK ... 30
20.1. Meterkast ... 30
20.2. Aftimmeringen ... 30

20.3. Plinten ... 30
21. SCHILDERWERK ... 30
22. KEUKEN ... 30
23. SANITAIR ... 31
24. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN ... 31
25. INSTALLATIES ... 31
25.1. Meterkast ... 31
25.2. Technische ruimte ... 31
25.3. Waterinstallaties ... 31
25.4. Gasinstallaties ... 32
25.5. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening ... 32
25.6. Ventilatievoorzieningen ... 35
25.7. Dak- en gevel doorvoeren ... 36
25.8. Elektrische installatie ... 36
25.9. Rookmeldinstallatie ... 37
25.10. Zwakstroominstallatie ... 37
25.11. PV-panelen (zonnepanelen) ... 37
25.12. Telecommunicatievoorzieningen ... 37
26. AFWERKSTAAT ... 38
27. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT ... 41
28. SLOTBEPALINGEN ... 43
28.1. Krijtstreep-methode ... 43

1. INLEIDING

Voor u ligt het document Algemene Informatie en Technische Omschrijving, dat behoort bij uw nieuwe woning.

Het deel Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3) legt de verdere procedures en de voorwaarden uit die gelden bij de aankoop van uw woning en geeft tips over onderwerpen waar u goed over na zou kunnen denken.

In het deel Technische Omschrijving (vanaf hoofdstuk 4) vindt u meer informatie over de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc. van de door u gekochte woning. In de Technische Omschrijving worden de verschillende type woningen zo goed mogelijk onderscheiden.

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

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

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Adriaan van Erk Bouw B.V. behoudt zich het recht voor om deze wijzigingen door te voeren en zal u hiervan door middel van een nota van wijzigingen op de hoogte te stellen. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3.17. “Wijzigingen”.

1.1. Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop:

BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West
Poortweg 2, 2612 PA Delft
Postbus 75, 2600 AB Delft
Hierna te noemen : “Ontwikkelaar / Verkoper”
bpd.nl

Realisatie:

Adriaan van Erk Bouw B.V.
Kadijk 4a
2861 CM Bergambacht
Hierna te noemen: “Aannemer / Ondernemer”
adriaanvanerk.nl

Architect:

Venster Architekten
Hazenweg 15d
2803 MC Gouda
vensterarchitekten.nl

Makelaars:

Remi Kruizinga
BPD Ontwikkeling
Poortweg 2
2612 PA Delft
088 - 712 28 46
bpd.nl

Van Spronsen Makelaars
De Schoof 8
3341 EB Hendrik-Ido-Ambacht
078-6812566
vanspronsenmakelaars.nl

2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1. Projectomschrijving

Het project Den Appelgaerde betreft de realisatie van in totaal 105 grondgebonden woningen binnen de gebiedsontwikkeling *De Volgerlanden-Oost* te Hendrik-Ido-Ambacht. De uitvoering is verdeeld over twee fasen.

Fase 2 omvat de bouw van 68 grondgebonden woningen, ondergebracht in 28 afzonderlijke bouwblokken. De woningen worden gerealiseerd in een gevarieerd woningaanbod, bestaande uit:

- Rijwoningen,
- Twee-onder-een-kapwoningen (tweekappers) en
- Vrijstaande woningen.

De bouwblokken zijn voorzien van een unieke bloknummering. Deze nummering correspondeert met de situatietekening die onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

De situatietekening geeft tevens de positie van de bouwblokken, de oriëntatie van de woningen, de kavelgrenzen en de ontsluitingsstructuur binnen het plan weer.

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving heeft specifiek betrekking op de twee-onder-één-kap woningen van woningtype Sterappel.

Voor woningtype Sterappel zijn er per woning twee parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien, zoals aangegeven op de situatietekening.

2.2. Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen

Blok nr	Bouwnummer(s)	Soort woning	Woningtype	
15	41/40	Twee-onder-één-kap woning	S1s/S1	*

** Een s achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is.*

3. VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Uw woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen die wij realiseren in dit project hebben wij al deze zaken samengebracht in een goede en complete nieuwbouwwoning.

Op dit project is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing.

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving vormen één geheel en kunnen niet afzonderlijk van elkaar worden gelezen.

De (perspectief)tekeningen, Artist impressions, foto's en omslagtekeningen van de woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De evt. bijgevoegde ingekleurde plattegronden met inrichting geven alleen een impressie weer, deze inrichting wordt niet geleverd.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden

ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedsfeer van de Aannemer dan wel de Ontwikkelaar.

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

3.1. Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet, Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen Bouwbesluit) en de Wkb (Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen) van toepassing op nieuwbouw. Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is ook de Wkb in werking getreden. De Wkb vereist dat tijdens de realisatie van een nieuwbouwwoning wordt vastgelegd door de aannemer dat die woning voldoet aan de minimale eisen van het Bbl. Dit wordt door een onafhankelijke kwaliteitsborger gecontroleerd en getoetst. Meer hierover in hoofdstuk 3.3.

Op het moment dat uw woning aan u wordt opgeleverd is het een verplichting u als koper een zgn. Opleveringsdossier te leveren. Bij oplevering zullen de volgende stukken digitaal aan u worden (aan)geleverd:

a. De reeds geleverde verkooptekeningen en optietekeningen;
b. Kopers keuze tekeningen;
c. Energie labels.
d. Laatste orderbevestigingen;
e. De onderhouds- en gebruiksrichtlijnen (Bewonersinformatieboekje)
   Onderhouds- en gebruiksaanwijzingen, ten behoeve van:
   - 12 Tips (aandachtspunten onderhoud);
   - Afwerking van het stukadoor- en spuitwerk;
   - Balansventilatie Handleiding voor de gebruiker;
   - Brochure WTW;
   - Beglazing Informatie over isolerende beglazing;
   - Dakraam informatie (indien van toepassing);
   - Elektrische installatie;
   - Brochure Gevelkozijnen;
   - Bedienings- en onderhoudsvoorschriften draai-val-beslag;
   - Hang- en sluitwerk Onderhoud, reiniging en nastellen hang- en sluitwerk;
   - Loodgietersinstallatie;
   - Onderhoudsadviezen;
   - Onderhoud douchedrain;
   - Schilderwerk onderhoud advies.

3.2. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze Garantie- en waarborgregeling te kunnen aanbieden hebben wij ons als uitvoerend bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor de Garantie- en waarborgregeling bij Woningborg wordt aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld. Maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de Aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en ontvangt de koper, na het ondertekenen van de overeenkomst en het voldoen van de opschortende voorwaarden, het garantiecertificaat.

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

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

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

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

Met Woningborg heeft u altijd een contract met zekerheid.

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

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

3.3. Besluit kwaliteitsborging

Op dit project is de Wkb (Wet kwaliteitsborging) van toepassing.
De Wkb voor het bouwen heeft als doel de bouwkwaliteit in de breedte verder te verbeteren. Voorheen werd een bouwplan vooraf technisch getoetst. Dit is vervangen door het tijdens de realisatie vastleggen van de bouwkwaliteit. Dit gebeurt op de bouwplaats zelf, tijdens het bouwproces. De controle hierop wordt door een onafhankelijk Kwaliteitsborger uitgevoerd.

3.3.a. Kwaliteitsborger

Een kwaliteitsborger controleert voor en tijdens de bouw, de aannemer op basis van een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging. Met dit instrument, dat voldoet aan de wettelijk gestelde eisen, wordt geborgd dat de kwaliteit van een bouwwerk, welke gereed is voor bewoning, ten minste voldoet aan de regels uit het Bbl. Op basis van het toegelaten instrument zal er een borgingsplan worden vastgesteld, wat beschrijft op welke manier het toezicht (de kwaliteitsborging) moet worden ingericht en uitgevoerd. Hierdoor zal de woning bij oplevering voldoen aan de minimale eisen van het Bbl.

De kwaliteitsborger die wordt gecontracteerd is onafhankelijk. Dit betekent dat de kwaliteitsborger geen partij mag zijn die betrokken is bij het ontwerp, productie, levering, installatie, bouw of inkoop van het bouwproject waarop de kwaliteitsborging betrekking heeft. Een architect, adviseur, bouwer of een projectontwikkelaar kan dus geen kwaliteitsborger zijn in een project waar hij zelf direct of indirect ook bij het ontwerp-, ontwikkel- of bouwproces betrokken is.

Een kwaliteitsborger verstrekt voor oplevering een verklaring t.b.v. het bevoegd gezag zodat de woning aan u als koper kan worden opgeleverd.

3.3.b. Minderwerk en ingebruikname woning

Door de invoering van de Bbl en Wkb dient de woning bij oplevering te voldoen aan deze regelgeving. Het is daarom slechts in een enkel geval mogelijk minderwerk toe te kennen.

Het minderwerk dat door u gekozen kan worden betreft:

1. De toiletten opleveren als casco (zonder standaard tegelwerk en sanitair, met afgedopt standaard leidingwerk en voorzien van een dekvloer);
2. De badkamer(s) opleveren als casco (zonder standaard tegelwerk en sanitair, met afgedopt standaard leidingwerk en voorzien van een dekvloer.

Bij keuze voor een van deze minderwerken zal de Kwaliteitsborger in de meeste gevallen een verklaring bevoegd gezag kunnen afgeven.

Wanneer er met u anders dan hierboven genoemd minderwerk zou worden overeengekomen, en daardoor niet meer kan worden voldaan aan de minimale eisen van het Bbl, dan dient dit minderwerk na oplevering alsnog uitgevoerd te worden. De onafhankelijke Kwaliteitsborger, en ook wij als aannemer, kunnen hierop echter geen toezicht meer uitvoeren. De Kwaliteitsborger kan om die reden na oplevering van de woning aan u dan ook niet meer vaststellen of uw woning voldoet aan het Bbl en volgens de voorschriften door u is afgebouwd. U bent hier in dat geval zelf verantwoordelijk voor(!).

Indien de kwaliteitsborger bij oplevering geen verklaring t.b.v. het bevoegd gezag voor uw woning kan afgeven, dan zal de gemeente mogelijk geen toestemming voor ingebruikname verlenen, en u als eigenaar kunnen verplichten daarvoor alsnog zorg te dragen, alvorens de woning voor bewoning vrij te kunnen geven. De gemeente zal u als eigenaar dan verzoeken de openstaande punten alsnog te laten voldoen aan de minimale eisen van het Bbl.

Ingebruikname van een woning zonder verklaring en zonder het dossier bevoegd gezag te hebben ingediend bij het bevoegd gezag (Gemeente) is niet toegestaan (art. 2.21 van het Besluit kwaliteitsborging).

Dit betreft een belangrijk onderdeel van de Wkb en wij attenderen u erop hier bij uw overwegingen inzake minderwerk en werkzaamheden na oplevering in eigen beheer goed rekening mee te houden!

3.3.c. Woningborg Toetsing en Toezicht (WTT)

De Aannemer zal ervoor zorgen dat uw woning door een ervaren kwaliteitsborger zal worden begeleid. De aannemer heeft voor het project, waartoe ook uw woning behoord, gekozen voor het bedrijf WTT. Zij zullen deze onafhankelijke kwaliteitsborging uitvoeren op basis van het door hen geleverde en goedgekeurde instrument en borgingsplan.

WTT is een ervaren kwaliteitsborger in de bouw met een landelijke dekking. WTT werkt op een efficiënte wijze welke gericht is op de praktijk. Bij WTT is men dan ook gewend te sturen op kwaliteit en het vroegtijdig herkennen van relevante risico's.

3.3.d. WTT Kwaliteitsborging Instrument (WKI)

Het Woningborg Kwaliteitsborging Instrument (WKI) is een totaaloplossing waarmee aangesloten bouwondernemingen hun werk inplannen, de kwaliteit borgen en registraties van het uitgevoerde werk doen. Het WKI gaat uit van risico-gestuurd toezicht middels een steekproef, met een dekking van minimaal alle typen bouwwerken binnen het project. Dankzij deze praktijkgerichte werkwijze vinden toetsing en toezicht plaats op de momenten dat eventuele aanpassing of herstel mogelijk is.

3.4. Letselwerende beglazing

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

3.5. Stichting Klantgericht Bouwen

Stichting Klantgericht Bouwen is gespecialiseerd in klanttevredenheidsonderzoeken in de woningbouw, met als doel het verbeteren van de dienstverlening richting de consument. Speciaal voor bouwers van nieuwbouw-koopwoningen is in samenwerking met consumenten en SKB-bedrijven het SKB Kopersonderzoek

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

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

3.6. Stip certificaat

De Aannemer is STIP gecertificeerd. STIP is het bedrijfskeurmerk dat aangeeft dat een bedrijf uitsluitend hout uit verantwoord/duurzaam beheerde bossen inkoopt en verwerkt. Voor meer informatie over het Stip certificaat, zie www.stip.org.

3.7. Koop- en Aannemingsovereenkomsten

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

Nadat de overeenkomsten door u, de Ontwikkelaar en de Aannemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan de kopieën.
Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

3.8. Koopsom vrij op naam

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

- De koopsom van de bouwkavel;
- De bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- 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;
- Wkb borgingsplan en verklaring t.b.v. bevoegd gezag;
- De eenmalige "huis"-aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- De aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- De kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- Het Energielabel;
- Het opleveringsdossier;
- De CAR-verzekering;
- Het geldende BTW-tarief.

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

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

3.9. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is op dit project niet van toepassing.

3.10. Voorbehoud product- en/of prijswijzigingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomsten aangegeven totale koopsom (V.O.N. prijs) is vast, na ondertekening daarvan door alle partijen. Loon- en materiaalkosten stijgingen van de basiswoning tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Dit geldt ook voor de standaard ruwbouw meerwerkopties vermeld in de standaard kopers keuzelijst.

Het kan echter voorkomen dat na ondertekening van de Aannemingsovereenkomst één of meer producten niet meer of niet tijdig kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier, dan wel anderszins wijzigingen aan een product zijn aangebracht.
In dat geval wordt er een gelijkwaardig alternatief product toegepast, zonder meerprijs.

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

3.11. Eigendomsoverdracht

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

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

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (eigendomsoverdracht) en de hypotheekakte.
Bijkomende kosten kunnen zijn:
- De (bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De kosten in verband met een hypothecaire geldlening;
- De eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

3.12. Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling is in de koop- en de aannemingsovereenkomst vermeld. De overeenkomsten geven 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 Aannemer betalen. Na de betaling van de termijnnota’s is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota’s.

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

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

3.13. Hypotheek tijdens de bouw

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

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

3.14. Groenverklaring

Het project waar uw woning toe behoort wordt aangemeld bij het ''Register Groenverklaringen''.
Dit register is in het leven geroepen voor nieuwbouw projecten welke voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Groenprojecten. De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministeries van Infrastructuur, Milieu en Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten. Voor afgifte van een Groenverklaring moet een nieuwbouw woning kortgezegd voldoen aan de volgende criteria van de Regeling Groenprojecten:

- De nieuwbouw woning heeft een BENG 2 eis met de waarde 0,00. Aan te tonen middels de berekening uit de omgevingsvergunning, en bij oplevering middels de herberekening incl. de gekozen meerwerk opties;
- Er wordt voor de bouw van de nieuwbouw woning 100% duurzaam hout gebruikt. Aan te tonen door een Duurzaam Hout verklaring te ondertekenen als FSC, PEFC of Keurhout gecertificeerd bedrijf.

Met een Groenverklaring kunt u in aanmerking komen voor specifieke hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting.

3.15. 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.

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

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

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

De omgeving buiten de perceelgrenzen (het openbaar gebied) valt onder verantwoordelijkheid van de Gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, beplanting, voet- en fietspaden, speelplaats(en), parkeervoorzieningen, nuts voorzieningen (bv. een trafo huisje) en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze zijn de Ontwikkelaar en de Aannemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

3.16.a. Bouwnummers

De nummers zoals vermeld in de kavels op de situatietekening zijn bouwnummers (vaak ook afgekort als bwnr). Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen nummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. De huisnummers en de straatnamen maken wij u bekend zodra deze door de gemeente zijn vastgesteld.

3.16.b. Erfafscheidingen en beplantingen

Om de wijk tot een fraai geheel te maken zijn de erfscheidingen tussen de tuinen en de openbare ruimten, en op diverse locaties klimbeplanting tegen de gevel, n.a.v. eisen van de Gemeente door de architect vastgesteld.
De erfscheidingen en klimbeplantingen, zoals aangegeven op de situatietekening en vermeld in hoofdstuk 9.1. Erfafscheidingen, dienen door u onderhouden en in stand gehouden te worden. Hiervoor is in de akte van levering van de grond een instandhoudings-verplichting opgenomen. De erfscheidingen en klimbeplantingen zijn ook aangegeven op de juridische tekeningen.

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

3.16.c. Achterpaden en recht van overpad n.v.t.

3.17. Wijzigingen

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

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

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

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

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

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

Wanneer u 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.

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

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

3.18. Energielabel en BENG

Nieuwbouwwoningen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten "gebouw-gebonden" energieverbruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warm water (het energieverbruik van huishoudelijke apparaten telt dus niet mee). Minus de eventuele hoeveelheid door de zonnepanelen (PV-panelen) opgewekte elektrische energie.

Voor de berekening van het energie label en de BENG eis wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

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

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

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Het voorlopige energielabel voor uw woning heeft niveau A++++. Het energielabel wordt tussentijds eenmalig herberekend als bekend is hoe de woning precies wordt uitgevoerd en is dus mede afhankelijk van eventueel gekozen opties. De keuzes van een uitbouw, dakraam, ligbad, etc. hebben invloed op de BENG berekening van uw woning en kunnen leiden tot een lagere energieprestatie van de woning.
Bij of na de oplevering ontvangt u een definitief energielabel.

Let op!
Uw woning voldoet bij oplevering altijd aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (BENG). Echter in sommige gevallen kan het gekozen meer- en/of minderwerk in hun samenhang leiden tot een lager energielabel dan hierboven vermeld.
Wij zullen u erop wijzen als dat het geval is. De keuze voor een lager energielabel laten wij dan aan u. Wel zult u een schriftelijk akkoord moeten geven op een uiteindelijk lager energielabel van de woning.

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

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

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

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

3.19. Kopers keuze

U wordt in de gelegenheid gesteld wijzigingen in uw woning aan te brengen, zodat de woning kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. De mogelijke wijzigingen met de bijbehorende meerprijzen zijn opgenomen in de koperkeuzelijsten.

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

Het is niet toegestaan tijdens de bouw werkzaamheden uit te laten voeren door derde partijen, anders dan door of via de Aannemer.
Deze werkzaamheden kunnen na de officiële oplevering van de woning uitgevoerd worden.

De kopers keuzelijst maakt deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Hierin treft u tevens aanvullende informatie over de BENG-eisen in het keuzeproces van de opties.

3.20. Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de kopers keuzelijst worden opties aangeboden, waarbij de woning tegen meerprijs uit te breiden is. Bij deze opties is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in hetzelfde vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Zodat aan de binnenzijde van de woning de bouwmuur vlak doorloopt vanuit de woning de uitbouw in.

Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op de kavel van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat buren dit van elkaar moeten gedogen. Ook zijn onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' diverse andere rechten en plichten m.b.t. uit- en aanbouwen opgenomen. Neem deze goed door.

Zelfs indien u zelf geen uitbouw kiest, raden wij u aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers van invloed zijn op uw woning/kavel. Er vindt geen verrekening plaats als de verkrijger van de naastgelegen woning wel voor de uitbouw gekozen heeft(!).

Maakt de verkrijger(s) tijdens de bouw van naastgelegen woning(en) geen gebruik van deze mogelijkheid (hiervoor zijn dan geen technische voorzieningen opgenomen), dan kunnen deze uitbreidingen in de toekomst mogelijk alsnog gerealiseerd worden*. Daarop is het gestelde onder 'erfdienstbaarheden' zoals vermeld in de (concept) akte van levering van toepassing.

**Of een dergelijke uitbreiding vergunningsvrij is of niet hangt af van het gewenste bouwplan. Mogelijk dient hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd te worden als zijnde een activiteit(en) in de fysieke leefomgeving.*

3.21. 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. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd.

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

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

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

De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de akte van levering van woning 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, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

3.22. Koopovereenkomst en levering van grond

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

3.23. Energielevering

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

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

Heeft u voor uw huidige woning een lopend contract met een energieleverancier, dan kan dit contract mogelijk meeverhuisd worden naar uw nieuwe adres. Neemt u hierover contact op met uw huidige energieleverancier.

Wij adviseren u, zeker als u wilt overstappen naar een andere leverancier, om bijtijds één en ander te regelen. Stelt u zich op tijd op de hoogte van de exacte voorwaarden die uw huidige energieleverancier stelt voor het beëindigen van uw contract. Over het algemeen zal er - gezien de bouwtijd - voldoende gelegenheid zijn een bestaand contract tijdig op te zeggen.

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

3.24. Gasloos

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

U betaalt geen gebruiks- en vastrechtkosten meer voor gas.

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

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

3.25. Ingebruikname woning

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

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

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

Krimpscheuren zijn geen scheuren van constructieve aard.

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

3.26. Wateroverlast

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

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

Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuinadvies in te winnen bij een deskundige. Zie ook hoofdstuk 3.28. Gebruiksvoorschriften tuin.

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

3.27. Zettingen

Voorbehoud ten aanzien van de grond.
De grond waarop uw woning gebouwd wordt is, gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond, het watergehalte, de omvang van de belasting en de belastingen uit het verleden.
Een zetting van meer dan 40cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in het gebied waar u een perceel heeft gekocht en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief de bouwkavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kunnen wij niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting optreedt.

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

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

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

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

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

3.28. Gebruiksvoorschriften tuin

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

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

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

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

Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

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

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

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

4.1. Inleiding

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

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

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

4.2. Voorwaarden

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg.
Met het uitbrengen van de gewaarmerkte contractstukken, waar deze Technische Omschrijving ook deel vanuit maakt, vervallen eerdere informatie en/of publicaties, zodat u daaraan geen rechten kunt ontlenen.
De op de tekening aangegeven opstelplaatsen installaties, leidingverloop, standleidingen, wandcontactdozen, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De exacte plaats kan bij verdere uitwerking afwijken.

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de KAO (koop- en aannemingsovereenkomst), zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en impressies).
De foto's, schetsen en impressies in de KAO dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar fantasie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.
De op de tekeningen gestippeld weergegeven inrichting en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels, sanitair en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

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

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

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

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

4.3. Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving

Op de Aannemingsovereenkomst en deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is puntsgewijs de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen Bouwbesluit). Een en ander zoals deze luidt ten tijde van het indienen van de "Melding bouwactiviteit", uiterlijk 4 weken voor start bouw;
- Wkb (Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen. Een en ander zoals deze luidt ten tijde van het indienen van de "Melding bouwactiviteit", uiterlijk 4 weken voor start bouw;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
    - Openbare Nutsbedrijven;
    - Brandweer;
- Het consumentendossier zoals vermeld in de Wkb en zoals beschreven in de Aannemingsovereenkomst (AO);
- De bepalingen van Woningborg.

4.4. Begrippen ruimtes Bbl

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

Benaming **Brochure / verkoop tekeningen / Technische Omschrijving**	**Benaming** **Bbl**
Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)	Verblijfsruimte
Hal, Overloop, Gang	Verkeersruimte
Vrijstaande berging	Buitenberging
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast, Technische ruimte (meestal t.b.v. WTW unit en/of warmtepomp)	Technische ruimte
Terras, Tuin, Balkon, Loggia	Buitenruimte
Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte. Bijvoorbeeld een Zolderruimte, Berging, Garage, (Trap)kast	Onbenoemde ruimte

De woningen voldoen aan het Bbl zoals deze luidt ten tijde van het indienen van de "Melding bouwactiviteit", uiterlijk 4 weken voor start bouw.

Voor meer informatie over het Bbl kunt u zich wenden tot de instanties van de betreffende Gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

5. PEIL VAN DE WONING

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

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

6. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen op uw perceel. De ontgraven kruipruimten onder de begane grondvloeren worden voorzien van een bodemafsluiting van zand.

7. RIOLERINGSWERKEN

7.1. Woning

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

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

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90°C hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke t.b.v. ontluchting boven het dak uitmonden middels een afzonderlijke dakdoorvoer.

7.2. Terrein

De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van straatkolken en aangesloten op het gemeenteriool.

Voor de ontwatering van het openbaar gebied zal de gemeente de benodigde voorzieningen opnemen.
De buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in PVC.

7.3. Vrijstaande bergingen

De hemelwaterafvoer van vrijstaande, gemetselde bergingen wordt aangesloten op de schoonwaterriolering van de woning. Indien de bergingen grenzen aan het gemeenschappelijke achterpad, worden zij aangesloten op de in deze paden aanwezige riolering. Bij de bergingen op de percelen die aan het oppervlaktewater grenzen wordt de hwa indien mogelijk op het oppervlaktewater geloosd.

7.4. Drainage

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding. Per blok woningen wordt deze leiding op 1 of 2 punten, aan de uiteinden van het blok, aangesloten op het gemeenteriool. Bij deze aansluiting wordt een ontstoppingsstuk aangebracht t.b.v. inspectie en/of onderhoud van de leiding.

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.

8. BESTRATINGEN

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven.

- Twee paden van 2 rijen betontegels ten behoeve van opstelplaats auto's (aansluitend gelegd in de breedte);
- Een tegelplateau ter plaatse van de entree van de woning;

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

De bestrating, groenstroken en parkeerplaatsen gelegen buiten de erfgrenzen worden aangelegd door derden en onderhouden door de gemeente.

9. TERREININVENTARIS

9.1. Erfafscheidingen

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

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

- Lage groene beukenhaag Fagus Sylvatica met een hoogte van circa 60 tot 80 cm.
  Zoals op de situatietekening staat aangegeven wordt er in deze haag een opening gehouden naar de parkeerplaatsen en de entree van de woning;
- Hoge groene beukenhaag Fagus Sylvatica met een hoogte van circa 180 cm;
- Draadmathekwerk, hoog circa 180 cm, voorzien van wintergroene klimop.

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

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

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

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

9.2. Pergola n.v.t.

9.3. Gemetselde vrijstaande berging

De woning wordt voorzien van een vrijstaande ongeïsoleerde berging, die wordt uitgevoerd in halfsteens metselwerk. In de voorgevel worden dubbele deuren aangebracht. Het platte dak van de berging wordt opgebouwd uit een houten balklaag voorzien van een houten dakbeschot zonder isolatie, waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

De onderzijde wordt niet nader afgewerkt. De dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim.

In de berging worden de elektraleidingen, wandcontactdozen en het schakelmateriaal als opbouw in het zicht gemonteerd.

De berging wordt op natuurlijke wijze 'zwak' geventileerd en is niet geschikt voor het stallen van een gemotoriseerd voertuig, anders dan een elektrisch voertuig.

Middels een PVC hemelwaterafvoer wordt het hemelwater aangesloten op het riool van de woning of op het riool aanwezig in het achterpad of geloosd op het oppervlaktewater indien mogelijk.

10. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het grondonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast bestaande uit prefab betonnen palen en (prefab) betonnen funderingsbalken.

11. GEVELS EN WANDEN

11.1. Buitengevels

11.1.a. Metselwerk gevels

De buitengevels worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De kleur(en) gevelsteen zijn conform de tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens de opgave van de fabrikant en constructeur. Deze dilataties worden dichtgezet met een schuimband.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een voeg uitvoering en kleur conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkte stalen lateien in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Daar waar dit staat aangegeven op de geveltekeningen, afhankelijk van het type woning, worden er in het gevelmetselwerk de volgende metselwerk onderbrekingen aangebracht:

- Betonkader rondom kozijnen;
- Prefab betonnen spekbanden;
- Accentlagen -om en om 10 mm verspringende lagen in het gevelmetselwerk.

Zoals aangegeven op de geveltekeningen wordt er aan de onderzijde van de gevel van de woningen een plint aangebracht van metselwerk met een andere kleur steen en andere kleur voeg.

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

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

11.1.b. Gevelkastjes

In de gevels van de woningen worden diverse gevelkastjes opgenomen t.b.v. leefruimte voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.
De globale posities van deze kastjes zijn aangeven op de gevelaanzichten en de situatietekening. De exacte posities worden in de uitvoering bepaald, zodat de kastjes goed passen binnen de verdeling van het metselwerk.
De gevelkastjes leveren een positieve bijdrage aan de biodiversiteit van de omgeving. De kastjes dienen gehandhaafd te blijven en de toegangsopeningen mogen niet belemmerd worden.

11.1.c. Gevels algemeen

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

Boven de buitenkozijnen worden stalen lateien in het metselwerk aangebracht. Met uitzondering van de kozijnen met betonnen kaders omheen. Deze stalen lateien worden in kleur gecoat.

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

Kleuren van bovengenoemde gevel onderdelen conform Kleur- en materiaalstaat.

11.2. Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de buitengevels, de zogenaamde binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in beton.

11.3. Isolatie gevels

De buitengevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie, zoals voorgeschreven. De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale gevelpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

11.4. Dilataties

Volgens opgave van de gevelsteen leverancier, en ter goedkeuring van de constructeur en de architect, worden er in het buitengevelmetselwerk zogenaamde dilataties (knipvoegen) aangebracht. Deze dilataties worden dichtgezet met een schuimband.

11.5. Energieprestatie gevels en daken

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

11.6. Woningscheidende wanden en dragende binnenwanden

De (scheidings)wanden tussen de verschillende woningen worden uitgevoerd in beton als ankerloze spouwmuren (tussen de woningen is de scheiding luchtdicht). De dragende binnenwanden van de kopgevels worden eveneens uitgevoerd in beton, evenals de binnenspouwbladen van de voor-, zij- en achtergevels.

Ter plaatse van de trap zal een betonnen stabiliteitswand worden geplaatst, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

11.7. Niet dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton/ lichtgewicht panelen, m.u.v. de niet-dragende binnenwanden op de zolder. Deze worden uitgevoerd in metal stud, voorzien van gipsplaten en waar nodig isolatie.

12. VLOEREN

12.1. Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer.
De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale vloerpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

12.2. Kruipruimte

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur en de toegang van de berging een opening gemaakt in de begane grondvloer. Deze opening wordt voorzien van een metalen omranding en afgedekt met een kierdicht kruipluik, voorzien van een luikring waarmee het geopend kan worden. De opening onder het kruipluik wordt dichtgezet met wegneembare isolatie.

Uit de opgave van de waterstanden kan worden opgemaakt dat de kruipruimten droog blijven. Het valt echter niet uit te sluiten dat er, bij veel of langdurige regen of wisselende grondwaterstanden, in de kruipruimte in meer of mindere mate tijdelijk (grond)water zichtbaar is.

De koper zal de Verkoper en/of Aannemer nimmer aansprakelijk kunnen houden voor eventuele gevolgen van grondwater in de kruipruimten.

12.3. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonvloeren met holle kanalen over de lengte van de vloer (zogenaamde kanaalplaatvloer met leidingplaat). In het plafond zijn de afschuinde naden tussen de verschillende vloerplaten zichtbaar. T.p.v. trapgaten wordt een stalen ligger (een raveelijzer) geplaatst om enkele vloerplaten op te kunnen leggen. Dit raveelijzer steekt iets onder de vloer uit, en is ook zichtbaar onder het plafond in naastgelegen ruimtes. Deze wordt aan de onderzijde afgetimmerd.

N.B. Leidingplaat vloeren hebben heel beperkte mogelijkheden voor het aanbrengen van installaties in de vloer. Er zijn daarom geen mogelijkheden tot het aanpassen van WTW- en rioolinstallaties van de woningen.

13. DAKEN

13.1. Hellende daken

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als prefab geïsoleerde systeemkap voorzien van knieschotten met uitschroefbare luiken. Daarnaast heeft het knieschot op de zolder een constructieve functie en is daarom niet verwijderbaar.

De warmteweerstand (Rc-waarde) van het totale dakpakket voldoet minimaal aan de eisen uit het Bbl.

De prefab dakelementen en kniesschotten worden aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een niet nader afgewerkte bruine beplating. Zie 13.3. Knieschotten.

De naden tussen de elementen onderling en aansluiting tegen de wanden worden afgewerkt met aftimmerstroken uit hetzelfde materiaal als de binnenzijde beplating.

Het hellende dak van de woning wordt afgewerkt met dakpannen, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat, inclusief de benodigde hulpstukken en verankering.

De top- en geveloverstekken worden afgetimmerd met steenvezelplaatmateriaal, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van ontluchting riolering en de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.

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

13.2. Knieschotten

Onder de meeste hellende daken worden om constructieve redenen knieschotten aangebracht (houten wanden van ca 1,1 m hoog onder in het dak). Deze knieschotten hebben een dragende functie en mogen beslist niet verplaatst of verwijderd worden! Waar mogelijk wordt voorzien in één

demontabel luik waarmee de ruimte achter de knieschotten bereikbaar is gemaakt. De positie van dit luik wordt bepaald door de kapleverancier en is afhankelijk van de opbouw van het knieschot.

Het is niet mogelijk om in deze knieschotten (elektra)installaties op te nemen.

De knieschotten op de zolderverdiepingen mogen nooit verplaatst of verwijderd worden.
Er mogen ook geen extra demontabele luiken worden gemaakt.

13.3. Dakpannen

De hellende daken worden belegd met dakpannen.
De beëindigingen van de pannenvlakken worden voorzien van kantpannen.

De vorm en kleur van de dakpannen is in overleg met de architect bepaald en vermeld in de Kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

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

14. KOZIJNEN

14.1. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorbewerkt en gelakt. De kozijnen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.

14.2. Vensterbanken

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van composiet (kunststeen) in een lichte kleur aangebracht.

Vensterbanken kunnen in verband met het maximaal te hanteren gewicht uit 2 of meer delen bestaan. De naad tussen de verschillende delen wordt in dat geval afgewerkt met kit.

Indien aanwezig wordt de borstwering van het buitenkozijn in de badkamer betegeld.

14.3. Buitendorpels

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

14.4. Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden de ramen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorbewerkt en gelakt. De ramen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.
Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering. Voor kleuren zie de Kleur- en materiaalstaat.

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

14.5. Buitendeuren

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

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke houten deur en wordt voorzien van een glasopening conform de verkooptekeningen.

De dubbele deuren in de achtergevel en de enkele deur van de berging worden gemaakt van hardhout met glasopeningen conform de verkooptekeningen.

De dubbele deuren van de berging worden uitgevoerd als vlakke deuren met horizontale groeven, zonder glasopeningen.

Voor kleuren zie de Kleur- en materiaalstaat.

14.6. Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen voor opdekdeuren, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van enkel floatglas (doorzichtig).

Uitzonderingen hierop zijn:

- De meterkast krijgt een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.
- Indien een (verblijfs)ruimte, zoals een slaapkamer, kleiner is dan 8.5m² (slaapkamer 3) én de trap in de woonkamer uitkomt (open trap situatie), vervalt het bovenlicht van de desbetreffende deur in verband met geluidseisen.
- Het binnenkozijn van de technische ruimte op de 2e verdieping wordt uitgevoerd zonder bovenlicht.

De kozijnen zijn afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

Bij binnenkozijnen zonder bovenlichten kunnen scheurtjes optreden in de binnenwand aan de bovenzijde van het kozijn. Zie meer daarover in het hoofdstuk 3.25. Ingebruikname woning.

14.7. Binnendorpels

Ter plaatse van de toilet(ten), de badkamer en de technische ruimte (bij open trap situatie) worden dorpels van kunststeen toegepast, kleur antraciet.

14.8. Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte opdekdeuren en zijn afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

De binnendeuren van de slaapkamers op de 1e verdieping en de technische ruimte op 2e verdieping worden geluidswerend uitgevoerd.

Alle verblijfsruimtes moeten conform de geldende voorschriften voldoen aan de eisen voor luchtverversing. Op basis van deze voorschriften en de uitgevoerde berekeningen wordt de deur van slaapkamer 1 voorzien van een overstroomrooster.

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

14.9. Hang- en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2. Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt).

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering. Kleur volgens Kleur en materiaalstaat.

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

Ten behoeve van de post wordt een brievenklep in de voordeur aangebracht. Kleur volgens Kleur en materiaalstaat.

Indien er door Post NL een aparte brievenbus wordt geëist dan dient de koper deze na oplevering voor eigen rekening en risico aan te brengen.

De deur van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.
De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.
Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De woningen worden voorzien van huisnummerplaatjes nabij de voordeur. Kleur volgens Kleur en materiaalstaat.

15. TRAPPEN

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met hekwerken en een ronde muurleuning. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping en de trap van de eerste naar de tweede verdieping worden uitgevoerd als open trap.

De trappen worden, zoals op tekening is aangegeven, uitgevoerd met zogenaamde lepe hoeken met omtimmerde leidingkokers ten behoeve van leidingwerk in de woningen. De bovenkant van de omtimmering van de lepe hoek(en) eindigt op ca. 1 m boven de 2e verdiepingsvloer.
Indien hiervan afgeweken wordt is dit op de verkooptekeningen aangegeven.

16. BEGLAZING

Met uitzondering van de houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement (HR+++) beglazing. Waar noodzakelijk wordt letselwerende beglazing en/of zonwerende beglazing toegepast en indien van toepassing kunnen tintverschillen ontstaan.

De bovenlichten in de binnenkozijnen met uitzondering van de kozijnen van meterkast en technische ruimte worden voorzien van enkel glas.

17. HEKWERKEN

Gevelopeningen op de 1e verdieping v.v. gevelkozijnen met te openen delen waar de onderkant lager is dan 850mm +vl. worden voorzien van Frans balkon/hekwerk daar waar op de tekeningen is aangegeven. Frans balkons worden uitgevoerd als een stalen hekwerk in kleur volgens Kleur- en materiaal staat. De hekwerken worden gemonteerd op/aan het kozijn.

18. VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERK

18.1. Vloerafwerking

De betonnen begane grondvloer en -verdiepingsvloeren worden voorzien van een zandcement dekvloer. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht. E.e.a. zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

Met uitzondering van tegelwerk in de sanitaire ruimten worden er geen vloerafwerkingen aangebracht.

18.2. Wandafwerking

De grijze betonwanden en ‘witte’ binnenwanden van de woning worden behangklaar (groep 3) (*) (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, m.u.v. de meterkast, deze wordt niet afgewerkt.

(*) Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan het dichtzetten van (kleine) gaten of het aanbrengen van een extra uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

Bij het afwerken van de wanden dien je rekening te houden met het mogelijk ontstaan van krimpscheuren. Krimpscheuren ontstaan doordat de grote hoeveelheid vocht die na oplevering in de woning aanwezig is, geleidelijk opdroogt. Krimpscheuren zullen ontstaan bij de overgang tussen twee verschillende materialen (bijvoorbeeld bij de aansluiting van niet-dragende binnenwand en plafonds), maar ook als gevolg van kruip van de vloeren die optreedt door temperatuurverschillen en extra belasting die aangebracht wordt na oplevering.

Op enkele plekken zijn zogeheten dilataties opgenomen in de wanden. Dit is een onderbreking van de wand waardoor de twee helften vrij van elkaar kunnen bewegen. Voorbeelden van plekken waar dilataties zijn opgenomen zijn: onder het kozijn, tussen de eventuele aanbouw en de hoofdwoning en boven binnendeurkozijnen indien de wand boven het kozijn doorloopt. Ook op vooraf gecreëerde dilataties in wanden kunnen bij droging scheuren ontstaan. Daar waar dilataties zijn toegepast, dien je er rekening mee te houden dat de aangebrachte wandafwerking mogelijk kan gaan scheuren. Om dit te voorkomen, kun je ervoor kiezen de dilatatie door te zetten in de definitieve wandafwerking, waardoor scheurvorming (in de eindafwerking) voorkomen wordt.

De wanden boven het tegelwerk van het toilet worden ook afgewerkt met spuitwerk.

Bij de binnenwanden kunnen scheurtjes optreden. Zie meer daarover in hoofdstuk 3.25. ”Ingebruikname woning”

18.3. Plafondafwerking

De prefab betonnen plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht en de platen onderling kunnen iets een hoogteverschil vertonen, een en ander binnen de normeisen.

18.4. Vloer- en wandtegels

Het uitrustingsniveau voor het tegelwerk dat standaard is meegenomen voor de woning staat weergeven in de project-specifieke tegelbrochure van projectleverancier. Daarnaast is het ook mogelijk het tegelwerk aan te passen naar jouw wensen. De mogelijkheden en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de kopers procedure.

De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld.
In het toilet wordt tegelwerk tot ca. 1,50m hoogte aangebracht. Daarboven wordt spuitwerk toegepast. Ter plaatse van een wandcloset wordt de bovenzijde van het reservoir voorzien van wandtegels.

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

Daar waar nodig, bijvoorbeeld bij een bouwkundige dilatatie in de dragende wanden of bij de overgang tussen twee verschillende materialen, zullen er dilataties in het tegel- en spuitwerk worden aangebracht om scheurvorming te voorkomen.
Al het tegelwerk wordt voorzien van voegwerk en daar waar nodig voorzien van kitwerk.

19. PLAFONDS

Niet van toepassing.

20. AFBOUWTIMMERWERK

20.1. Meterkast

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

20.2. Aftimmeringen

Daar waar nodig worden bij trap(pen), koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder en de berging wordt niet afgetimmerd.

20.3. Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

21. SCHILDERWERK

Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens de Kleur- en materiaalstaat en de Afwerkstaat.

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

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

Er zal geen binnenschilderwerk worden aangebracht in de woning.

De trappen, -hekken, -boom en -spil en trapgatbetimmeringen worden fabrieksmatig gegrond. De bovenzijde van de traptreden en eventuele stootborden worden eveneens alleen fabrieksmatig gegrond en niet nader afgelakt. De houten trapleuning wordt fabrieksmatig transparant gelakt.

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

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de folder van Woningborg 'Gebruik en onderhoud van uw woning', welke samen met het certificaat is toegezonden. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het van belang de voorgeschreven onderhoudsfrequentie te hanteren.
Periodiek onderhoud kan schades voorkomen en zorgt ervoor dat de woning er goed blijft uitzien. En zorgt er ook voor dat u aanspraak kunt blijven maken op de verstrekte garanties van de toegepaste materialen.

22. KEUKEN

De woning wordt standaard, na oplevering, voorzien van een keuken.

Je ontvangt naast deze technische omschrijving een losse keukenbrochure met een omschrijving en impressie van de standaard keukeninrichting en -uitrusting. Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden een keuken naar eigen keuze aan te laten brengen. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier. Zie hiervoor ook het betreffende hoofdstuk in de Kopersprocedure. De wanden boven het aanrechtblad worden niet betegeld.

23. SANITAIR

Het uitrustingsniveau voor het sanitair dat standaard is meegenomen voor de woning, staat weergeven in de sanitairbrochure van de projectleverancier. Daarnaast is het ook mogelijk het sanitair aan te passen naar jouw wensen. De mogelijkheden en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de Kopersprocedure.

24. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goten zoals aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als met steenvezelplaat getimmerde bakgoten voorzien van een zinken gootbekleding met kraal. Kleur volgens de Kleur- en materiaalstaat.

Ter plaatse van de aansluiting van twee schuine daken op elkaar wordt een kunststof kilgoot onder de pannen aangebracht.

De hemelwaterafvoeren van de woning zijn rond en worden uitgevoerd in zink zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat.

De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.

25. INSTALLATIES

25.1. Meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.
In de meterkast worden de groepenkasten en hoofdzekering van de elektrische installatie aangebracht.
Verder zullen een beltrafo, de n.t.b. aansluitpunten voor telefoon (ISRA) en kabeltelevisie (AOP), de hoofdkraan van de waterleiding, de elektrameter en de watermeter in de meterkast worden aangebracht.
De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

25.2. Technische ruimte

De technische ruimten zijn ruimten waar de verwarmings- en/of ventilatieapparatuur wordt opgesteld. Dat houdt ook in, dat er aan- en afvoerleidingen en diverse appendages (kleine toestellen ter completering van de installatie) worden geïnstalleerd. Deze installaties en aan- en afvoerleidingen worden niet weggewerkt en worden op de wanden of het plafond of vrij in de ruimte in het zicht gemonteerd. Dit geldt ook voor de elektrische installaties en verlichting. De technische ruimte wordt niet nader afgewerkt.

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

25.3. Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare waterleidingnet. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten alsmede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.
De waterleiding wordt afsluitbaar en aftapbaar aangelegd en zodanig ontworpen dat er geen bevriezingsgevaar ontstaat.

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

25.4. Gasinstallaties

De woningen worden niet aangesloten op het gasdistributienet. Het is daarom niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

25.5. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

25.5.a. Functionele eisen

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.

- Woonkamer en keuken: 22°C
- Slaapkamers: 20°C
- Hal en overloop: 18°C
- Badkamer: 22°C (elektrische radiator, geen vloerverwarming)
- Bergruimte (onverwarmd)
- Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop (onverwarmd)

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

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

25.5.b. Warmtepomp

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

Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als warmte- en koudeopslag (WKO). De warmtepomp installatie wordt in de technische ruimte op de 2e verdieping geplaatst.

25.5.c. Verwarmen en koelen via de vloer

Het verwarmen van de woning gebeurt met een vloerverwarmingssysteem. Ook het koelen van de woning gebeurt via dat zelfde systeem. Op de verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten vloerverwarming wordt aangebracht 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.

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

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

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

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

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

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

25.5.d. Keuze vloerafwerking / vloerbedekking

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

Het systeem is erop berekend dat de totale isolatiewaarde (de Rc-waarde) van het later aan te brengen pakket van vloerafwerking niet hoger is dan 0,09 m2K/W.

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

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

25.5.e. Warmwatervoorziening

Voor het bereiden en opslaan van warm tapwater is een voorraadvat (boiler) beschikbaar met een inhoud van 240 liter warm tapwater t.b.v. badkamer en keuken. Deze voorraadvat wordt ‘direct’ verwarmd, wat betekent dat het tapwater in de warmtepomp wordt verwarmd en vervolgens in het voorraadvat opgeslagen. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C. De warmtepomp zal het water standaard niet warmer maken vanwege het gunstige effect op het energieverbruik.

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

Het 240L voorraadvat wordt gestapeld geplaatst boven de warmtepomp op de warmtepompomkasting hierdoor wordt er ruimte bespaard.

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

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

25.5.f. Badkamer

In de badkamer is een elektrische radiator aanwezig. Deze werkt onafhankelijk van de warmtepompinstallatie. Dit verhoogt het comfort in de badkamer omdat je hiermee de badkamer apart van de overige ruimtes snel kunt opwarmen.

25.5.g. Temperatuurregeling

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

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

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

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

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

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

Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

25.5.h. Verdelers

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

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

De plaats, 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 verdeler op de slaapkamer wordt voorzien van een omkasting. Indien er geen trapkast aanwezig is wordt de vloerverwarmingsverdeler op de begane grond voorzien van een omkasting.

25.5.i. Energieverbruik warmtepompsysteem

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

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

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

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

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

25.6. Ventilatievoorzieningen

De woning krijgt een mechanische balansventilatie met WTW (WarmteTerugWinning).
Dit systeem houdt in dat er buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in het plafond opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen via de afzuigpunten die zich bevinden in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine.

De binnenlucht wordt uit de woning afgevoerd en gelijktijdig wordt eenzelfde hoeveelheid verse buitenlucht de woning ingeblazen. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW gaat tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De warme lucht uit de woning gaat door een warmtewisselaar en daar wordt de warmte overgedragen aan de verse lucht die de woning ingeblazen wordt (de vervuilde en schone lucht wordt niet met elkaar vermengd).

De ventilatie-unit wordt in de installatie zone op de bovenste verdieping aangebracht conform verkooptekening. Vanuit daar gaan er kanalen, ten behoeve van inbrengen van buitenlucht, naar de woonkamer en de slaapkamers. Deze kanalen worden opgenomen in de leidingschachten en/of de vloeren.

Op de zolderverdieping met een hellend dak is het niet mogelijk om via het plafond in te blazen en zal dit indien noodzakelijk via wandventielen gebeuren. Ook zullen de ventilatiekanalen als opbouw uitgevoerd worden, waardoor deze zichtbaar zijn op de zolderverdieping.

Vanuit de ventilatie-unit wordt er een toevoer- en afvoerkanaal, door het dak of gevel, op de buitenlucht aangesloten.

In de woonkamer wordt een standenschakelaar gemonteerd voor de bediening van de ventilatie-unit. In de unit zit een vochtsensor die bij het detecteren van vocht, welke bijvoorbeeld ontstaat tijdens het douchen, automatisch opschakelt naar een hogere stand. Na enige tijd schakelt de unit weer terug naar de geselecteerde ventilatiestand.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte opengehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten.

Met de keuze van de vloerafwerking moet erop gelet worden dat er onder de binnendeuren een ruimte openblijft van minimaal ca. 20mm.

De op tekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuig- en inblaaspunten zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. De positie van de afzuig- en inblaaspunten worden door de installateur bepaald.

Om het ventilatiesysteem correct te laten werken, mag hierop geen afzuigkap aangesloten worden. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

Bij normaal gebruik dien je de filters om de 2 tot 3 maanden te reinigen, door het uitzuigen van de filters. Bij overmatig verbruik, door veel koken of roken, dienen de filters vaker te worden gereinigd. De filters dienen eenmaal per jaar vervangen te worden.

Zet het ventilatiesysteem nooit uit, behalve bij een calamiteit in de buurt, bijvoorbeeld brand. Trek dan tijdelijk de stekker eruit.

Het is belangrijk de luchtfilters goed te onderhouden. Raadpleeg de documentatie van de installatie die u bij oplevering ontvangt.

25.7. Dak- en gevel doorvoeren

Op het hellende- en evt. platte dak en in de gevel van uw woning worden doorvoeren geplaatst ten behoeve van de:

- WTW-installatie;
- Ontluchting van de riolering.
- Natuurlijke ventilatie van de aangebouwde berging.

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

25.7.a. Rioolontluchting

De bovenkant van de omtimmering van de lepe hoek(en) eindigt op ca. 1 m boven de 2e verdiepingsvloer. Veelal is de rioolontluchting in deze lepe hoek opgenomen en zal een grijze PVC-buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dakdoorvoer worden geleid.

25.8. Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De elektraleidingen worden in de wanden en vloeren opgenomen. In de meterkasten worden leidingen in het zicht gemonteerd. Achter de knieschotten kunnen leidingen in het zicht (over de ruwe betonvloer) worden aangebracht. Ook wordt de installatie in het zicht gemonteerd (opbouw) op zolder ter plaatse van de installatiezone, schakelaar tegen de traphek en eventuele wandcontactdozen op het knieschot.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 12 groepen. Het daadwerkelijk aantal geïnstalleerde groepen is afhankelijk van de gekozen meerwerkopties (zoals extra wandcontactdozen op aparte groep). De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een bedrade beldrukker en schel.
Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw.
Het inbouw schakelmateriaal wordt uitgevoerd van het merk Busch-Jaeger, type Balance, kleur zuiver wit (nabij RAL 9010).

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, voorbereiding voor bijvoorbeeld internet op 30 cm. + vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 105 cm. + vloer (eventuele schakelaar op het traphek zolder ca. 100 cm + vloer);
- De kamerthermostaat en bediening ventilatiesysteem op 150 cm. + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nul-tekening;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm. + vloer;
- De wandcontactdoos voor de wasmachineaansluiting/wasdroger wordt aangebracht op 105 cm. + vloer.

25.8.a. Armaturen buitenlampen

Overzicht standaard armaturen, uitgevoerd in de kleur zwart:

Locatie armatuur	Type armatuur	
De voordeur	Zwart, met LED verlichting. Impressie:	

25.9. Rookmeldinstallatie

In de woning worden rookmelders aangebracht conform verkooptekening. De rookmelders zijn onderling door gekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een back-up batterij, die de werking waarborgt in geval van stroomuitval. De rookmelder geeft een piepsignaal af indien de batterij vervangen dient te worden.

25.10. Zwakstroominstallatie

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

- Beldrukker ter plaatse van de voordeur, op ca.1,05m vanaf de vloer;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast (onderdeel van de groepenkast).

25.11. PV-panelen (zonnepanelen)

Het dak van de woningen is daar waar op tekening aangegeven voorzien van zonnepanelen met PV-cellen, waarmee je je eigen stroom op een duurzame wijze opwekt. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer, geplaatst in de installatiezone op de bovenste verdieping.

De zonnestroominstallatie wordt aangesloten op een aparte groep van de elektrische installatie in de meterkast. Indien de zonnestroominstallatie meer elektriciteit opwekt dan op dat moment in de woning wordt verbruikt, dan kan elektriciteit worden geleverd aan het elektranet van de nutsbedrijven. Eén en ander is afhankelijk van de daarvoor geldende regeling van de elektraleverancier en/of de netbeheerder van het elektriciteitsnetwerk.

Het aantal, de positie en de maat van de zonnepanelen zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmetingen kunnen hiervan afwijken, indien dit op grond van de berekeningen noodzakelijk blijkt te zijn.

De energie-opbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen. Deze kan daarom niet gegarandeerd worden.

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

25.12. Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een bedrade en afgemonteerde UTP aansluiting aangebracht. De aanvraag tot aansluiting van de woning op de kabelnetwerken van één of meerdere kabelexploitanten dient de verkrijger van de woning zelf te verzorgen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper van de woning.
Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

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

26. AFWERKSTAAT

Aansluitpunten elektra en aantallen en posities van de MV-ventielen zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateur nader bepaald.

vloer	wand	plafond	uitrusting
Begane grond - Hal			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - kruipluik - rookmelder - bel installatie - lichtpunt met armatuur bij de voordeur - vloerverwarming
Begane grond - Meterkast			
dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	- elektrameter, watermeter, groepenkast - 1 dubbele wcd opbouw
Begane grond - Toilet			
vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot ca. 150 cm hoogte en daarboven spuitwerk bovenzijde reservoir conform specificatie	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- lichtpunt - lichtschakelaar - toiletcombinatie conform specificatie - fonteincombinatie conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift
Begane grond - Keuken			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - aansluitpunten t.b.v. keuken apparatuur volgens verkooptekening - keuken en apparatuur conform specificatie - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
Begane grond - Woonkamer			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - data aansluitpunten volgens verkooptekening - hoofdbediening mechanische ventilatie - hoofdthermostaat bedraad - open trap naar verdieping - rookmelder nabij trapopgang - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
Begane grond - Berging			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - aansluitpunt t.b.v. buitenverlichting aan de achtergevel - natuurlijke ventilatie volgens voorschrift - kruipluik
1e verdieping - Overloop			

vloer	wand	plafond	uitrusting
dekvloer	behangklaar afgewerkt	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - rookmelder - open trap naar 2e verdieping - hekwerk volgens tekening - vloerverwarming
1e verdieping - Slaapkamer 1, 2 en 3			
dekvloer	behangklaar afgewerkt	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - ruimte thermostaat draadloos - cv verdeler incl. omkasting volgens verkooptekening in slaapkamer 1 - ventilatie volgens voorschrift - vloerverwarming
1e verdieping - Badkamer			
vloertegels conform specificatie	wandtegels conform specificatie tot plafond bovenzijde reservoir conform specificatie	spuitwerk (V-naden zichtbaar)	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - wastafelcombinatie conform specificatie - douchecombinatie conform specificatie - toiletcombinatie conform specificatie - elektrische handdoekradiator - ventilatie volgens voorschrift
2e verdieping - Zolder			
dekvloer	wanden behangklaar afgewerkt knieschotten bruine beplating (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie + dakkapellen bruin (niet nader afgewerkt) evt. leidingwerk / kanaalwerk in het zicht	- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - rookmelder - hekwerk volgens tekening
2e verdieping - Technische ruimte			
dekvloer	behangklaar afgewerkt knieschotten bruine beplating (niet nader afgewerkt)	binnenbeplating kapconstructie bruin (niet nader afgewerkt) leidingwerk / kanaalwerk in het zicht	- schakelaar, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening - aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger volgens verkooptekening - zonlichtenergie installatie + omvormer - wtw-installatie (t.b.v. ventilatie) - warmtepompinstallatie opstelling (t.b.v. centrale verwarming en voorziening warmwater) - ventilatie volgens voorschrift

INTERIEUR ALGEMEEN

onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
SCHAKELMATERIAAL	conform plattegronden verkooptekeningen	kunststof	wit
TRAPPEN	binnentrap	vurenhout	fabrieksmatig wit gegrond
VENSTERBANK	op borstwering	composiet (kunststeen)	bianco C
BINNENKOZIJNEN	gemoffeld	staal	wit
BINNENDEUREN	opdek	board	wit

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

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

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

27. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ADRIAAN VAN ERK

BLOK: 15

Werk nr.: 71024011
Datum: 19-11-2025
Versie: V1

Hendrik Ido Ambacht
Den Appelgaerde Fase 2

ADRIAAN VAN ERK

Woningtype S

Gevel	Voorgevel		Achtergevel		Linkerzijgevel	Rechterzijgevel
Blok	_15_		_15_		_15_	_15_
Type	S1s	S1	S1	S1s	S1s	S1
Bwnr	41	40	40	41	41	40

GEVELS									
B Metselwerk in wildverband	Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N	Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N	Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N	
Voegen metselwerk B	4 mm verdiept Megamix 3000	4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000	4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000	
C Trasraam in wildverband	Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M	Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M		Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M	Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M		Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M		Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M	
Cr Accentvlakken: wildverband (reliëf) lagen om en om ± 10 mm verspringend	Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M	Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M								
Voegen metselwerk C	4 mm verdiept Megamix 3033	4 mm verdiept Megamix 3033		4 mm verdiept Megamix 3033	4 mm verdiept Megamix 3033		4 mm verdiept Megamix 3033		4 mm verdiept Megamix 3033	
Prefab beton omkadering kozijnen	Grijswit	Grijswit								
Prefab beton spekband/raamdopel	Grijswit	Grijswit		Grijswit	Grijswit		Grijswit		Grijswit	
DAKEN										
Kleramische dakpannen ABC TG10	holle pan no 36182 Leikleur mat (bruine scherf)	holle pan no 36182 leikleur mat (bruine scherf)		holle pan no 36182 leikleur mat (bruine scherf)	holle pan no 36182 leikleur mat (bruine scherf)		holle pan no 36182 leikleur mat (bruine scherf)		holle pan no 36182 leikleur mat (bruine scherf)	
Windveer en overstek	Steengrijs	Steengrijs		Steengrijs			Steengrijs			
Bakgoot	zink	zink		Zink	Zink		Zink		Zink	
Bakgoot omtimmering	Steengrijs	Steengrijs		Steengrijs	Steengrijs		Steengrijs		Steengrijs	
Hemelwaterafvoeren	Zink	Zink		Zink	Zink				Zink	
KOZIJNEN										
Kozijnen, alu aanslagprofiel glasprofielen en draaiende delen	Ombergrijs	Ombergrijs		Ombergrijs	Ombergrijs		Ombergrijs		Ombergrijs	
Voorgevel ramen	Ombergrijs	Ombergrijs								
Voordeur							Ombergrijs		Ombergrijs	
Deurkruk/schilden en brievenklep							Zwart		Zwart	
OVERIG										
Lateien staal	Ombergrijs	Ombergrijs		Ombergrijs	Ombergrijs		Ombergrijs		Ombergrijs	
Hekwerk	Ombergrijs	Ombergrijs								
Huisnummer Fabr. Yessential type Amato 150mm hoog Zink legering (anti roest)							Zwart		Zwart	
Voordeur armatuur; Roger Pradier Brick 1, helder glas							Zwart		Zwart	
OPTIE UITBOUW										
Metselwerk	Mestelwerk type **B** & Trasraam type **C**									
Kozijnen en ramen	Ombergrijs									
Tuindeuren	Ombergrijs									
Dakrand / daktrim	Ombergrijs									

Berging V2

Werk nr.: 71024011
Datum: 19-11-2025
Versie: V1

Hendrik Ido Ambacht
Den Appelgaerde Fase 2

ADRIAAN VAN ERK

Berging type V2

Gevel	Voorgevel	Achtergevel	Linkerzijgevel	Rechterzijgevel
Blokken				
Type	Berging type V2	Berging type V2	Berging type V2	Berging type V2
Bwnr	41 getekend 66 gespiegeld	41, 66	41, 66	41, 66

GEVEL								
B Metselwerk in wildverband	Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N	
Voegen metselwerk B	4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000	
C Trasraam in wildverband	Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M		Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M		Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M		Van Der Sanden Donkerbruine (Espresso) WS. WF;970.M	
Voegen metselwerk C	4 mm verdiept Megamix 3033		4 mm verdiept Megamix 3033		4 mm verdiept Megamix 3033		4 mm verdiept Megamix 3033	
DAK								
Dakrand aluminium daktrim	Ombergrijs		Ombergrijs		Ombergrijs		Ombergrijs	
KOZIJN								
Kozijn	Ombergrijs							
Deur	Ombergrijs							
OVERIG								
Hemelwaterafvoer							Zink	

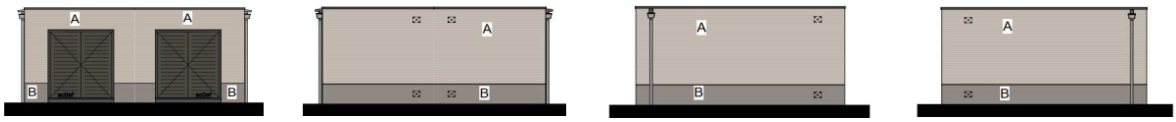
Berging V3

Werk nr.: 71024011
Datum: 19-11-2025
Versie: V1

Hendrik Ido Ambacht
Den Appelgaerde Fase 2

ADRIAAN VAN ERK

Berging type V3



Gevel	Voorgevel	Achtergevel	Linkerzijgevel	Rechterzijgevel
Blokken				
Type	Berging type V3	Berging type V3	Berging type V3	Berging type V3
Bwnr	39, 52 rechts 40, 53 links	39, 40, 52, 53	39, 40, 52, 53	39, 40, 52, 53

GEVEL								
A Metselwerk in wildverband	Engels Oeffelt Old dutch multi (Latte) HV.WF; 898.N		Engels Oeffelt Old dutch multi (Latte) HV.WF; 898.N		Engels Oeffelt Old dutch multi (Latte) HV.WF; 898.N		Engels Oeffelt Old dutch multi (Latte) HV.WF; 898.N	
Voegen metselwerk A	4 mm verdiept Megamix 5001		4 mm verdiept Megamix 5001		4 mm verdiept Megamix 5001		4 mm verdiept Megamix 5001	
B Trasraam in wildverband	Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N		Engels Oeffelt Cerite (Cappuccino) VB. WF; 831.N	
Voegen metselwerk B	4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000		4 mm verdiept Megamix 3000	
DAK								
Dakrand aluminium daktrim	Ombergrijs		Ombergrijs		Ombergrijs		Ombergrijs	
KOZIJN								
Kozijn	Ombergrijs							
Deur	Ombergrijs							
OVERIG								
Hemelwaterafvoer					Zink		Zink	

28. SLOTBEPALINGEN

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

28.1. Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de woningindeling hebben tot gevolg dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bbl biedt de mogelijkheid om in die gevallen de zgn. krijtstreep-methode toe te passen: een wettelijk instrument, waarbij slechts een deel van de ruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied v.w.b. de toetreding van daglicht.

In praktische zin betekent dit dat er in gedeeltes van de betreffende kamers zones kunnen zijn met minder daglichttoetreding.