

Weidelaan

ZOETERWOUDE-DORP



versie: 11 april 2024

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 8 VRIJSTAANDE VILLA'S & 10 TWEE-ONDER-ÉÉN KAP VILLA'S

WEIDELAAN.NL

Inhoudsopgave

Algemene informatie

	pg.
1. Inleiding	4
2. Betrokken partijen	4
3. Voorbehoud en wijzigingen	5
4. Aannemingsovereenkomst	6
5. Garantie- en waarborgregelingen	6
6. Administratieve bepalingen	7
7. AVG	7
8. Verschuldigde termijnen	8
9. Notaris	8
10. Situatie	8
11. Werkterrein	8
12. Uitvoeringsduur en oplevering	8
13. 5% regeling	9
14. Onderhoudsperiode	9
15. Verzekeringen	10
16. Verdere voorschriften	10
17. Koperswijzigingen	10
18. Showroom	11

Technische omschrijving

	pg
1. Inleiding	12
2. Woningborg-bepalingen	12
3. Bouwbesluit	12
4. Aanleg, aansluiting en gebruik nutsleidingen	13
5. Peil- en uitzetten	13
6. Grondwerken	13
7. Terreininrichting	14
8. Riolering	14
9. Fundering	14
10. Vloeren	14
11. Gevels en dragende wanden	15
12. Dak	15
13. Buitenkozijnen	16
14. Hang en sluitwerk	16
15. Niet dragende binnenwanden	16
16. Binnenkozijnen en deuren	16
17. Trappen	17
18. Aftimmerwerken	17
19. Schilderwerk	17
20. Stukadoorswerk	17
21. Dekvloeren	17
22. Keukeninrichting	18
23. Sanitair	18
24. Tegelwerk	19
25. Meterkast	19
26. Gasinstallatie	19
27. Waterinstallatie	19
28. Binnenriolering	20
29. Centrale verwarming	20
30. Elektrische installatie	21
31. PV installatie	22
32. Mechanische ventilatie	22
33. Staat van afwerking	24
34. Kleur- en materiaalstaat	23
35. Algemene opmerkingen	26
36. Aandachtspunten	27

1. Inleiding

Dit document maakt samen met de kopershandleiding en de koperscontract tekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst tussen u en de aannemer Vink+Veenman. In dit document informeren wij u over alle onderwerpen waar u als koper van een woning in het project Weidelaan mee te maken krijgt. Tevens geeft dit document duidelijkheid over de wijze van uitvoering van de woning die in uw opdracht wordt gebouwd.

2. Betrokken partijen

Ontwikkelaar

GRANNU Projectontwikkeling

Aannemer

Vink+Veenman B.V.
Nieuwveenseweg 32
2421 LD, NIEUWKOOP
telefoonnummer: 0172 23 66 88
e-mail: info@vinkenveenman.nl
www.vinkenveenman.nl

Architect

Architectenburo van Vliet
Delftsekade 31
2266 AJ, LEIDSCHEIDAM

Inlichtingen en verkoop

Alpina Makelaardij
071 405 16 30

Rijnstaete Makelaardij
06 136 318 75

3. Voorbehoud en wijzigingen

De verkoopdocumentatie en de contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen vanuit woningborg, overheden en/of nutsbedrijven. Tevens gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in de algemene- en technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Het recht wordt voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient "of gelijkwaardig" toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen van installaties, radiatoren, elektrapunten, toe- en afvoerpunten van de mechanische ventilatie e.d. kunnen in overleg met de installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. In de verkoopbrochure treft u inrichtingstekeningen aan. De op deze tekeningen aangegeven apparatuur en de inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze algemene omschrijving, in de technische omschrijving en op de kopers-contracttekeningen zijn vermeld.

De maten op de kopers-contracttekeningen zijn ca. maten welke worden uitgedrukt in millimeters. Hoewel de kopers-contracttekeningen met de grootst mogelijke aandacht zijn gemaakt en gecontroleerd, blijven kleine maatafwijkingen mogelijk. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Wanneer zich strijdigheden voordoen tussen de technische omschrijving en kopers-contracttekeningen, dan geldt dat de technische omschrijving en deze algemene informatie prevaleren.

Tekeningen van het openbare gebied betreffen een momentopname. De inrichting van het openbaar gebied ligt buiten onze invloedssfeer, waardoor wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d., zich nog kunnen voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet of indicatief op de tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door gemeente en nutsbedrijven vastgesteld.

De verkoopbrochure geeft een goede indruk van de woningen in Weidelaan, maar maakt geen onderdeel uit van de koop- en/of aannemingsovereenkomst. De in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekeningen zijn artist-impressies. Er kan een verschil zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Aan de impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

4. Aannemingsovereenkomst

U sluit als koper een koop-/ontwikkel overeenkomst voor de grond met de ontwikkelaar. Daarmee verplicht de ontwikkelaar zich tot het leveren van de grond met de daarbij behorende randvoorwaarden en verplicht u zich om de koopprijs voor de grond aan de ontwikkelaar te betalen.

Daarnaast sluit u als koper een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Daarmee verplicht de aannemer zich tot de bouw van de woning en verplicht u zich om de aanneemsom voor de bouw van de woning aan de aannemer te betalen. De aannemingsovereenkomst is conform het model zoals deze door Woningborg wordt gehanteerd. De in de aannemingsovereenkomst vermelde bijlagen, zoals kopers-contracttekeningen, algemene informatie, technische omschrijving en kopers-handleiding maken onderdeel uit van de overeenkomst. Behorend bij de aannemingsovereenkomst zijn de tevens de Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting van Woningborg, zie hiervoor de Garantie- en waarborgregeling 2024.

Nadat de koop-/ontwikkel en de aannemingsovereenkomst bij de makelaar zijn getekend ontvangt u hiervan kopieën. De originele overeenkomsten worden verzonden naar de notaris, die op basis van de koopovereenkomst de leveringsakte voor de grond zal opmaken.

In de aannemingsovereenkomst die u sluit met de aannemer zijn de volgende zaken opgenomen:

- bouwkosten;
- BTW (thans 21% wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- aanlegkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- kosten Woningborg-waarborgcertificaat.
- Kosten verkrijgen Energielabel

De volgende kosten zijn niet opgenomen:

- de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI) en telefoon (TEL);
- energiekosten en eventuele droogstookkosten van de woning na de oplevering van de woning;
- kosten voor eventueel meerwerk (kopers keuze).

De met u in de aanneemsom overeengekomen koopsom is vast, met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend, dit is voor risico van de aannemer.

5. Garantie- en waarborgregelingen

Op de woningen in dit bouwplan is de garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. van toepassing. De aannemer is aangesloten bij Woningborg en zij heeft voor het plan een zogenaamd Woningborg-certificaat aangevraagd.

Ten eerste biedt zo'n certificaat de koper tijdens de bouw bescherming tegen de gevolgen van een faillissement van de aannemer. Gaat de bouwonderneming gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een schadeloosstelling. In dit geval conform de vastgestelde regels in de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling.

Ten tweede biedt het de koper een vangnet voor wanneer de aannemer, vanaf drie maanden na oplevering, eventueel geconstateerde onvolkomenheden niet kan of niet wil herstellen.

Het Woningborg-certificaat waarborgt deze garantieverplichtingen van de aannemer. De exacte garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in Bijlage A, welke is toegevoegd aan de brochure Garantie- en waarborgregeling Eengezinswoningen E. 2024.

6. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- model-Bouwverordening, Vigerend Bouwbesluit;
- de plaatselijke aanvullende voorschriften;
- bepalingen van Nuts bedrijven;
- bepalingen Woningborg NV.

7. AVG

Met ingang van 25 mei 2018 is de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht. Deze vervangt de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Middels het tekenen van de aannemingsovereenkomst gaat u akkoord met het feit dat uw NAW gegevens worden verstrekt aan derden. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geeft Verkrijger toestemming aan de Ondernemer om NAW-, contact- en facturatiegegevens te bewaren in het administratiesysteem van de Ondernemer. Het systeem bevindt zich op een beveiligde server van de Ondernemer. De gegevens worden gebruikt om contact met de Verkrijger te onderhouden gedurende het voorbereidings-, bouwproces, garantieperiode en om vervallen termijnen te factureren. De gegevens van de Verkrijger worden gedurende de langstlopende garantietermijn in het systeem van Ondernemer bewaard en na afloop van deze termijn vernietigd. De Ondernemer gaat zorgvuldig met de gegevens van Verkrijger om e.e.a. in achtname van de Algemene Verordening Gegevensbescherming welke van kracht is gegaan op 25 mei 2018. Vink+Veenman verstrekt uw NAW gegevens aan;

- de notaris ten behoeve van de leveringsakte en afwikkeling van het notarieel transport;
- Woningborg, voor de verwerking van de garanties welke u geboden worden via Woningborg;
- installateurs, voor de aanmeldingen van garanties en het mogelijk aanbieden van een vrijblijvend onderhoudscontract;
- showrooms t.b.v. binnendeuren, trap, sanitair en tegelwerk, voor een vrijblijvende uitnodiging van een bezoek aan de showroom en indien gewenst een aanbieding d.m.v. een offerte;
- overige onderaannemers, voor het uitvoeren van werkzaamheden conform de afgesloten aannemingsovereenkomst.

8. Verschuldigde termijnen

Mochten er voor de datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u te wachten op de desbetreffende nota's. De betalingstermijnen worden nader in de aannemingsovereenkomst bepaald.

9. Notaris

De levering van de grond vindt plaats door ondertekening van de leveringsakte bij de notaris. De notaris zal u daarvoor een uitnodiging sturen, nadat de ontbindende- en opschortende voorwaarden uit de overeenkomsten zijn vervuld. Bij die uitnodiging zult u van de notaris een afrekening ontvangen, waarop het totale, op de leveringsdatum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. de bijkomende kosten). Uit de afrekening blijkt ook welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (eventueel) aan de notaris moet overmaken.

Bij het ondertekenen van de leveringsakte wordt ook de hypotheekakte ondertekend. De notaris draagt zorg voor de inschrijving van deze akten in het kadaster en u zult van de notaris notariële afschriften van de akten ontvangen.

10. Situatie

De ligging van de kavels is aangegeven op de situatietekening, die is opgenomen in de verkoopdocumentatie.

De uitwerking van de inrichting van het plangebied geschiedt onder regie van de projectontwikkelaar. Er bestaat de mogelijkheid dat er verschillen ontstaan tussen het ontwerp en de daadwerkelijke inrichting van het terrein.

11. Werkterrein

Wij wijzen u er met klem op dat het in verband met de veiligheid niet is toegestaan om binnen de bouwhekken van het bouwterrein te komen. Het betreden van de bouwplaats voor kopers slechts is toegestaan onder begeleiding van onze bouwtechnische medewerkers. Tijdens de werkdagen zijn onze medewerkers van 's morgens vroeg tot einde werkdag continu bezig met de voortgang en controle van het bouwproject dus niet in de gelegenheid om u te begeleiden. Om u toch een beeld van de bouw te kunnen geven, zullen gedurende het bouwproces kijkdagen worden georganiseerd. De kopers worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd.

De aannemer is op generlei wijze aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook op het moment dat de bouwplaats betreden wordt.

12. Uitvoeringsduur en Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze globale opleveringsprognose is afhankelijk van tal van zaken. Zo is de start van de bouw o.a. afhankelijk van de afgifte en het onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen, het bouwrijp maken van het terrein, het verloop van het verkoopproces etc. Ook zijn wij afhankelijk van werkzaamheden van derden zoals bijv. Nutsbedrijven. Bovendien is de bouw een ambachtelijk vak. Het bouwen van een woning behelst veel door het weer te beïnvloeden werkzaamheden. Bij vorst kan er bijvoorbeeld geen beton gestort worden en bij regen niet geschilderd. Hierdoor nemen wij qua opleveringsprognose de nodige reserve in acht.

Om vervelende miscommunicaties te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers of de door aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, betalingen en wijzigingen etc. slechts geldig zijn na de schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een termijn zoals deze in de aannemingsovereenkomst is overeengekomen met de aannemer. Minimaal twee weken voor oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van uw woning worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de eventueel geconstateerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Bij de oplevering dient u in het bijzonder te letten op beschadigingen van sanitair, keuken, binnendeuren, glasruiten en dergelijke. Verzoeken tot herstel van beschadigingen kunnen na de oplevering niet meer worden gehonoreerd.

Als alle rekeningen, inclusief uw mogelijke meer- en minderwerk, voor de oplevering zijn betaald, ontvangt u op dat moment de sleutels van uw woning. Eventuele geconstateerde onvolkomenheden worden, indien mogelijk, zo snel mogelijk maar uiterlijk binnen drie maanden door de aannemer hersteld. Als alle gecontracteerde onvolkomenheden naar tevredenheid zijn hersteld zet u de tweede handtekening voor de oplevering.

Werkzaamheden door derden zijn ten tijde van de bouw niet toegestaan en derhalve pas mogelijk na oplevering.

13. De 5% regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper de zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt Vink+Veenman een bankgarantie aan de notaris. Deze regeling geeft u de zekerheid dat de aannemer de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van drie maanden zijn opgelost. Pas dan wordt de '5%-regeling' oftewel de bankgarantie opgeheven.

14. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt tot drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden met uitzondering van beschadigingen waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Voor de melding van klachten dient u de volgende procedure te volgen:

- de klacht dient direct na constatering schriftelijk bij de aannemer te worden gemeld;
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

15. Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand-, storm-, vandalisme en diefstalschade. Op de datum van oplevering dient u een opstal- en inboedelverzekering te laten ingaan. U wordt geadviseerd tijdig contact op te nemen met uw verzekeraar of tussenpersoon/adviseur ten aanzien van de inboedelverzekering. Dit vanwege de adreswijziging, maar ook met het oog op mogelijke waarde wijziging, eventuele tijdelijke opslag en mogelijke transportschade.

16. Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van de technische omschrijving of koperscontracttekeningen worden aangebracht. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Alle wijzigingen, die in opdracht van de aannemer en/of koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

Krijtstreepmethode: Het kan zijn dat het ontwerp en de woningindeling van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

17. Koperswijzigingen

Het is mogelijk wijzigingen te laten aanbrengen in de door u gekochte woning. Bijgevoegd bij de verkoopstukken is een handleiding meer- en minderwerk met de daarbij horende meer- en minderwerklijst. In deze lijst staan keuzemogelijkheden aangegeven met daaraan verbonden meer- en/of minderwerkprijzen. De keuzemogelijkheden en de daarbij genoemde prijzen zijn afhankelijk van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van aangeven van de wijzigingen. U heeft de mogelijkheid om gebruik te maken van de opties in de meer- en minderwerklijst tot aan de aangegeven sluitingsdata. Om voor u als koper duidelijkheid te scheppen in de sluitingsdata zal hiervoor een planning met u gedeeld worden waarin duidelijk staat aangegeven op welk moment u welke keuzes dient te maken.

18. Showroom

Sanitair, keuken en tegelwerk is in de woning opgenomen, specifieke informatie hierover vindt u in de technische omschrijving en in de kopershandleiding.

Het is voor het bouwproces van belang dat u, nadat u daarvoor bent uitgenodigd, in een zo vroeg mogelijk stadium een afspraak maakt bij de showroom en uw keuze bepaald. Dit in verband met eventueel bouwkundige en installatie aanpassingen die de door u gemaakte keuze met zich meebrengt en die al in de ruwbouwfase in uitvoering moeten worden genomen.

Technische omschrijving

1. Inleiding

Deze technische omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst tussen u en de aannemer Vink+Veenman. De koperscontractstukken zijn alle bescheiden die u informatie geven over het contract dat tussen u en Vink+Veenman gesloten wordt. Deze stukken geven duidelijkheid over de wijze van uitvoering van de woning die in uw opdracht door Vink+Veenman wordt gebouwd.

De toe te passen materialen, technische installatie, kleurstelling etc. van de woning zijn beschreven in deze technische omschrijving en/of staan op de kopers-contracttekeningen.

De aangegeven materialen, de maatvoering, indeling van de woning en de plaats van de technische installatie staat indicatief aangegeven op de plattegronden, het aanzicht van de woning is aangegeven op de geveltekeningen.

In werkelijkheid kunnen afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften vanuit overheidswege/nutsbedrijven en/of woningborg zowel ten aanzien van de omschrijving als van de tekeningen nodig zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

2. Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de kopers-contracttekeningen en de technische omschrijving dan geldt dat de technische omschrijving prevaleert boven de kopers-contracttekeningen.

Ten tijden van het maken van de contracttekeningen en omschrijvingen is de technische plan acceptatie vanuit woningborg nog niet altijd afgerond. Er bestaat dan ook de mogelijkheid dat er nog aanpassingen plaats dienen te vinden op het plan naar aanleiding van deze opmerkingen.

3. Bouwbesluit

In Nederland is het bouwbesluit/BBL van toepassing op alle nieuwe en oude bouwwerken. In het bouwbesluit zijn alle eisen geformuleerd waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. De technische voorschriften omtrent het bouwen worden gegeven uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. In het kader van de vrije indeelbaarheid wordt er qua terminologie niet gesproken over woonkamer/slaapkamer of hal maar over verblijfs-, verkeers-, of onbenoemde ruimte. Deze terminologie ziet u ook terug in uw Woningborg garantie regeling en op de kopers-contracttekeningen. Hieronder vindt u de benaming zoals deze in het bouwbesluit wordt gehanteerd;

Ruimtebenaming tekeningen

Hal – entree – overloop - gang
Meterkast
Keuken – woonkamer – slaapkamer
Toilet
Badkamer
Berging

Ruimtebenamingen bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het kan zijn dat het ontwerp en de woningindeling van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In de praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimte relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

4. Aanleg, aansluiting en gebruik nutsleidingen

De woningen worden aangesloten op de voorzieningen voor elektriciteit, water en riolering. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van genoemde voorzieningen zijn in de aannemingsovereenkomst opgenomen. De kosten voor gebruik van elektriciteit en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Vink+Veenman. Tbv de telecom en CAI wordt er in de meterkast een invoer-voorziening gemaakt. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van telecom en CAI zijn niet in de aannemingsovereenkomst opgenomen.

5. Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de afgewerkte begane grondvloer (bovenkant dekvloer). Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Dit peil en de rooilijnen (gevellijn van woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

6. Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken verricht voor de aanleg van de funderingen, NUTS- en rioleringsleidingen. Grondwerk wordt verricht met de uitgekomen grond. Afhankelijk van de grondsamenstelling kan de grond inklinken. Hierdoor kan het na oplevering van de woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantieregeling.

Uw woning wordt voorzien van een bodemwarmtesysteem. De positie van de bronnen voor de bodemwarmte zijn op dit moment nog niet bekend. De bronnen kunnen komen onder de woning, in de voor- of achtertuin of aan de zijkant van de woning zoveel mogelijk op het eigen perceel. De bron wordt diep in de bodem geboord en vanaf de bron zijn transportleidingen in de tuin aanwezig welke onder het maaiveld lopen. Ter plaatse van de bron en in de buurt van de leidingen mag er daarom niet dieper dan 50 cm onder maaiveld worden gegraven en geen diepwortelende begroeiing worden aangebracht om schade aan de bronleidingen te voorkomen. Bij oplevering van de woning ontvangt u een tekening met daarop de globale positie van de bron en de leidingen.

7. Terreininrichting

Inrichting plangebied: Voor de inrichting van het plangebied verwijzen wij u graag naar de omschrijving van het plangebied zoals gemaakt door de projectontwikkelaar. Deze omschrijving zal onderdeel zijn van de overeenkomst tussen u, de koper, en de projectontwikkelaar.

Bestratingen: Om de woningen toegankelijk te maken zullen er staptiegels vanaf de openbare weg/voetpad naar de voordeur worden aangebracht.

Bruggen: Daar waar op de situatie een brug is weergegeven zal deze worden aangebracht. De brug zal in zijn geheel eigendom worden van de kopers van de aanliggende percelen.

Huisvuilophaalvoorziening: In de inrichting van het plangebied zal/zullen er ondergrondse container(s) ten behoeve van restafval opgenomen worden. Voor de overige containers dient u zelf op eigen terrein een voorziening te treffen. De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor de minicontainers.

Opvang hemelwater: Ten aanzien van de rieten daken zal er daar waar geen goot is aangebracht door de koper bij de tuinrichting een grindkoffer aangebracht moeten worden. Deze grindkoffer zorgt voor de opvang van het hemelwater.

8. Riolering

De woningen worden in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op het riool. Er wordt een gescheiden systeem aangebracht waarbij het vuilwater gescheiden blijft van het schoon water. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het vuilwaterstelsel (DWA) naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Het schone hemelwater wordt via het hemelwaterstelsel (HWA) geloost op het oppervlaktewater. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding welke bovendaks uitmondt.

9. Fundering

De fundering wordt uitgevoerd als een betonnen fundering, aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur en de richtlijnen van bouw- en woningtoezicht uitgevoerd.

10. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer, de inspectieruimte wordt geventileerd uitgevoerd en is gedeeltelijk bereikbaar door middel van een inspectieluik in de begane grondvloer.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen vloerplaat die aan de bovenzijde wordt voorzien van in het werk gestort beton. De benodigde wapening voor de vloer wordt berekend door de constructeur. De V-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de ondergelegen verdieping) blijven zichtbaar.

11. Gevels en dragende wanden

De buitengevels worden uitgevoerd met gevelmetselwerk en deels met een gevelbetimmering, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. In het metselwerk worden dilataties opgenomen, deze worden uitgevoerd volgens de opgave van de fabrikant en de constructeur. Het metselwerk wordt uitgevoerd met terugliggend doorstrijkwerk conform opgave van de architect. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie.

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkte stalen lateien. De gevelbetimmering zal bestaan uit onderhoudsarme delen. Voor de gevelbetimmering zal er een monster aan de architect worden voorgelegd, waarna deze een keuze zal maken over de kleur en de exacte afmetingen van de delen.

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of hsb-wanden en daar waar nodig worden deze voorzien van dilataties. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien / stalen lateien en/of balken toegepast. Mocht dit noodzakelijk zijn, dan zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden. Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur aangebracht. Daar waar nodig zullen deze brandwerend worden bekleed.

12. Dak

De schuine dakconstructie van de woning is een prefab houten kap. Welke opgebouwd is met: panlatten, tengels, folie, sporen, minerale wol, folie en aan de binnenzijde spaanplaat.

De dakconstructie bij een aantal woningen wordt afgewerkt met keramische dakpannen. De pannen zullen in halfsteens verband aangebracht worden. Ter plaatse van de flauwe dakhelling bestaat er de mogelijkheid dat de dakpannen zich zullen gaan aftekenen.

De schuine dakconstructie van de overige woningen zal worden voorzien van riet. Riet is van oudsher niet voorzien van een goot. Het hemelwater zal opgevangen worden in een door de koper na oplevering aan te brengen grindkoffer zoals eerder benoemd. Uitzondering hierop is de sprong bij de 2/1 kappers. Hier zal een kort stukje koperen goot worden aangebracht. De rieten dakbedekking vraagt om geregeld onderhoud. In de onderhoudsvoorschriften welke u ontvangt bij oplevering zult u hier verder over geïnformeerd worden.

Alle platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakranden ter plaatse van de platte daken bij woningen met riet worden afgewerkt met een aluminium daktrim. De dakranden van de platte daken bij de woningen met pannen worden afgewerkt met een zinken daktrim.

De goten van de woningen met dakpannen worden uitgevoerd als zijnde zinken mastgoot. De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd conform de kleuren en materiaalstaat. Ten behoeve van de ontluchting riolering en afvoer/toevoer WTW worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. De positie hiervan zal op een later moment bepaald worden.

De dakoverstekken en boeidelen van de woning zullen worden uitgevoerd in een houten plaatmateriaal en dekkend geschilderd, kleur is zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

13. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hout. Daar waar aangegeven op de kopers-contracttekening worden de kozijnen voorzien van naar binnen draaiende en/of kiepende ramen en schuivende delen en/of naar buiten en binnen draaiende deuren.

Onder de raamkozijnen in de gevel worden kunststeen waterslagen ter plaatse van het metselwerk aangebracht en aluminium waterslagen ter plaatse van de gevelbekleding aangebracht.

Ter plaatse van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde op de gemetselde borstweringen kunststenen vensterbanken aangebracht in een lichte kleur. De eventuele gemetselde borstwering ter plaatse van de badkamer wordt betegeld.

Daar waar de vensterbanken laag worden uitgevoerd op de verdiepingen zal er een voorziening tegen doorvallen worden aangebracht.

De glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het bouwbesluit en de bij het werk behorende BENG berekening.

Bij een aantal woningen zullen er tevens kozijnen voorzien worden van brandwerende beglazing. Deze beglazing heeft een afwijkende isolatiewaarde. Daarnaast kan het zijn dat de brandwerende beglazing een vertekening geeft.

De beglazing van de woning voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Via de kopersbegeleiding kunt u een offerte vragen voor doorvalveilig glas.

14. Hang en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakvertragend hang- en sluitwerk conform weerstandsklasse 2 van het bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Tevens zullen de buitendeuren aan de buitenzijde voorzien zijn van kerntrekbeveiliging.

15. Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70mm en daar waar nodig lichte scheidingswanden met een dikte van 100mm.

16. Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten nastelkozijnen zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgewerkt in de grondverf kleur wit.

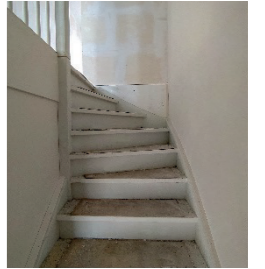
De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte, vlakke dichte stompe deuren in de kleur wit.

Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en schilden behoudens de deur van de meterkast. De deur van de toiletten en de badkamers worden voorzien van een vrij-/ en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met een sleutelplaatje en de overige deuren worden voorzien van een loopslot. Er worden geen dorpels geplaatst onder de binnendeuren met uitzondering van de badkamerdeuren en de toiletdeuren. Deze worden voorzien van een donkergrijze kunststeen dorpel.

17. Trappen

De trappen in de woningen worden uitgevoerd als zijnde open vuren houten trappen welke fabrieksmatig zijn gegrond. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een fabrieksmatig blank gelakte leuning op aluminium leuningdragers. De trappen worden niet afgeschilderd. Eventuele schroefgaten blijven dan ook zichtbaar.

Op de overloop worden houten traphekken geplaatst, ook deze traphekken worden fabrieksmatig gegrond in een lichte kleur. Daar waar op tekening een dicht traphek is aangegeven zal het traphek niet voorzien zijn van spijlen maar van een beplating.



18. Aftimmerwerken

De eventuele aftimmerwerken worden daar waar nodig bij trappen en leidingkokers aangebracht. Leidingwerk in technische ruimten, bergingen, in eventuele kasten en boven een verlaagd plafond worden niet afgetimmerd. Ter plaatse van de 2^e verdieping zal er in de gangzone en boven de technische ruimte een verlaagd plafond worden aangebracht. Tevens zullen de buitenkozijnen aan de binnenzijde worden afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

19. Schilderwerk

De houten buitenkozijnen worden fabrieksmatig in kleur gegrond en worden dekkend afgewerkt.

De binnenzijde van de buitenkozijnen en de binnenzijde van de draaiende delen worden dekkend behandeld in dezelfde kleur als de buitenzijde. Een en ander conform de materialen en kleurenstaat.

Ter plaatse van de gevel worden de schuine plafonds welke bekleed worden met plaatmateriaal in het werk afgeschilderd conform de kleur- en materiaalstaat.

In het werk worden de hekwerken, betimmeringen en trapbomen afgeschilderd, de overige onderdelen van de trap worden niet afgeschilderd.

20. Stukadoorswerk

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast, de technische ruimte, ruimten boven verlaagde plafonds en de wanden in de sanitaire ruimten deze worden niet nader afgewerkt met stucwerk.

Behangklaar; hierbij wordt er geen behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, plaatselijke oneffenheden dienen door de koper nog verwijderd te worden. Afhankelijk van het soort behang en het gewenste kwaliteitsniveau kan het zo zijn dat er nog bewerkingen benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

De prefab betonnen plafonds van alle ruimten m.u.v. de meterkast worden afgewerkt met spuitwerk. V-naden blijven in het zicht. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met spuitwerk.

21. Dekvloeren

Ter plaatse van de begane grond, eerste en tweede verdieping worden dekvloeren aangebracht. Achter de knieschotten, in de meterkast en in de douchehoek in de badkamer wordt geen dekvloer aangebracht. De vlakheidsklasse van de dekvloer is vloerbedekking gereed (klasse 4).

Daar waar nodig zal er, conform de voorschriften van de leverancier, wapening in de dekvloer worden aangebracht.

22. Keukeninrichting

Bij elke woning is een standaard keuken inclusief apparatuur opgenomen. Voor de twee-onder-één-kap villa is dit een keuken ter waarde van € 15.000,- incl btw en voor de vrijstaande villa is dit € 20.000,- incl. btw. Deze keuken staat omschreven in de keukenbijlage van de kopershandleiding. Indien er een keuken elders gekozen wordt, zal 80% van de keukenwaarde gerestitueerd worden aan de koper.

Mocht u besluiten de standaard keuken af te nemen dan zal deze voor oplevering geplaatst worden. Mocht het zo zijn dat u bij de aangewezen keukenshowroom een andere keuken wenst uit te zoeken dan zal de keukenwaarde worden verrekend met de door u uitgekozen keuken. De door u uitgezochte maatwerk keuken zal na oplevering geplaatst worden. Zie voor de spelregels hieromtrent de kopershandleiding.

Er zijn een aantal standaard aansluitpunten voor de keuken opgenomen. De volgende aansluitpunten zijn aanwezig; een loze leiding voor een boiler, een 2-fase Perilex aansluiting voor een kooktoestel, een wandcontactdoos op een aparte groep voor een vaatwasser, een boiler en een oven en een enkele wandcontactdoos voor een koelkast. Ten behoeve van een spoelbak is er een afgedopte riool en koudwater aansluiting opgenomen. Ten behoeve van het warme water in de keuken zal er door koper een boiler meegenomen dienen te worden. De installaties worden aangebracht volgens de standaard installatietekeningen van de keuken.

23. Sanitair

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair conform de sanitairlijst van de geselecteerde showroom. In de sanitair-showroom kunt u, met dit sanitair als verrekenbaar uitgangspunt, sanitair naar keuze wijzigen en/of uitbreiden. Een overzicht van het standaard sanitair en de voorwaarden voor het wijzigen en/of uitbreiden van het sanitair is opgenomen in de kopershandleiding.

Opgenomen zijn:

Toiletruimte op de begane grond:

- closetcombinatie;
- fontein.



1^e badkamer 1e verdieping:

- 2 maal enkele wastafel;
- douchecombinatie met douchegoot;
- bad met badcombinatie;

2^e badkamer 1e verdieping:

- enkele wastafel;
- douchecombinatie met douchegoot;

Toiletruimte op de eerste verdieping:

- closetcombinatie;

Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan aangebracht.

24. Tegelwerk

De wanden en vloeren van de badkamer en de toiletten worden voorzien van tegelwerk.

De vloeren van de toiletten en de badkamer worden betegeld met antracietgrijze vloertegels afmeting 300x300mm de standaard kleur van het voegwerk is grijs.

Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met wit geglaazuurde wandtegels afmeting 200x300mm, liggend aangebracht. De standaard kleur van het voegwerk is zilvergrijs. Het wandtegelwerk in het toilet wordt aangebracht tot een hoogte van circa 1500mm. Ter plaatse van de badkamer wordt betegeld tot het plafond.

De voegen van de vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. In de kopershandleiding staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen in het tegelwerk kunt aanbrengen.

25. Meterkast

De woning heeft een meterkast welke zich bevindt in de entree van de woning. In de meterkast bevinden zich de elektrameter en de watermeter met een hoofdkraan. Verder is er in de meterkast een invoer-voorziening voor telecom en CAI aanwezig.



26. Gasinstallatie

Er is geen gasinstallatie in de woning aanwezig.

27. Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidinginstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis en wordt aangelegd vanaf de meterruimte. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen ter plaatse van de technische ruimte (opstelplaats warmtepomp), de wasruimte (opstelplaats wasmachine), in de meterruimte en achter het keukenblok.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangebracht naar: Mengkraan op de wastafel en de douchemengkraan en badkraan in de badkamer. Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar: de keuken (afgedopt), de closetcombinatie, het fonteintje in het toilet, de wasmachinekraan en de warmtepomp.

De bodemwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een bruto 270 liter voorraadvat. In de douchetijdentabel welke aanwezig is bij de kopersbegeleider staat aangegeven hoe lang u kunt douchen op basis van waterverbruik en afmeting van het voorraadvat. De kopersbegeleider zal u hier verder over informeren. De gemiddelde opwarmtijd van het voorraadvat is 3-4 uur en is afhankelijk van het verbruikte warmwater. De warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

In de basis worden de woningen voorzien van een standaard douchekop. Mocht u deze willen aanpassen dan dient u er rekening mee te houden dat de uitstroomcapaciteit niet meer is dan 18 l/min bij een temperatuur van 38 graden. Deze uitstroomcapaciteit kan niet vergroot worden.

28. Binnenriolering

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsysteem is belucht en wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

29. Centrale verwarming

De woning wordt verwarmd door de bodemwarmtepomp. De bodemwarmtepomp bestaat uit een binneneenheid met voorraadvat in de technische ruimte en een bodembron. In de ruimte waar de warmtepomp wordt geplaatst zal leidingwerk in het zicht komen, deze leidingen worden niet nader afgewerkt. Het warmtepompsysteem is tevens voorzien van passieve koeling (hiermee kan een paar graden onder de buitentemperatuur worden gekoeld).

Voor de berekening van de capaciteit van de warmtepomp-installatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing zijn conform de garantienormen.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als zijnde een vloerverwarmingssysteem en de temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer gesitueerde hoofd kamerthermostaat en thermostaten in de overige verblijfsruimten in de woning. De badkamer zal aanvullend worden voorzien van een elektrische handdoekradiator.

De hieronder genoemde ontwerp temperaturen kunnen per ruimte bereikt en onderhouden worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, zonder nachtverlaging en bij gesloten ramen en deuren, een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid, die ter plaatse normatief is voor de bepaling van de benodigde capaciteit:

Verblijfsruimten (woonkamer/slaapkamer/keuken)	22°C
Verkeersruimten (entree/overloop)	18°C
Toiletruimte	18°C
Badruimte	22°C
Inpandige berging	15°C

Bij het toepassen van vloerverwarming willen wij u erop wijzen dat:

- Nachtverlaging niet aan te bevelen is wegens het trage opwarmen van de vloerverwarming als hoofdverwarming;
- De opwarmingsnelheid garantie vervalt door het trage opwarmen;

- De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmte afgifte van vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen met mogelijke klachten tot gevolg. De warmteweerstand van de gekozen vloerafwerking/vloerbedekking ter plaatse van de vloerverwarming mag maximaal $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ zijn;
- Iedere verblijfsruimte heeft een eigen thermostaat echter doordat de woning zeer goed geïsoleerd is zal het effect van het verlagen van de temperatuur in de ene ruimte ten opzichte van de andere ruimte niet heel groot zijn.
- Het systeem kan of passief koelen of verwarmen het is niet mogelijk beide systemen separaat naast elkaar in verschillende ruimten te gebruiken. De uitzondering hierop is de badkamer deze kan niet passief gekoeld worden i.v.m. condens.

30. Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de koperscontracttekening, de installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf. De elektrische installatie wordt voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaar(s) in de meterkast.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn van het type inbouw in de kleur wit. Dit met uitzondering van de meterkast, de installatieruimte en het elektra tegen de schuine kap, hier zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

Standaard worden de volgende hoogtes aangegeven tenzij anders aangegeven;

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en Cai met uitzondering van de opstelplaats keuken op 30cm boven de vloer;
- De schakelaars en combi schakelaars/wandcontactdozen op 105cm boven de vloer;
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv op 150cm boven de vloer;
- Het buitenlichtpunt op 210cm boven de vloer;
- Wandlichtpunt boven de wastafel op 160cm boven de vloer;
- De wandcontactdoos bij de wastafel op 105cm boven de vloer;
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad conform de installatietekening van de keuken op 125cm boven de vloer;
- De wandcontactdoos t.b.v. het kooktoestel en de vaatwasser op 50cm boven de vloer;
- oven en koelkast op 7cm boven de vloer;
- De wandcontactdoos t.b.v. de afzuigkap op 210 cm boven de vloer;
- De loze leiding voor de boiler op 60cm boven de vloer;
- De wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine en de wandcontactdoos tbv de droger op 105cm boven de vloer;
- De aansluitpunten in de technische ruimten komen op de positie zoals aangegeven door de installateur.

In de woonkamer worden er 2 loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast. De loze leidingen kunnen in de toekomst gebruikt worden voor bijvoorbeeld CAI of internetaansluitingen. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

Uw woning wordt zonder signaal opgeleverd, u dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel en/of telecomexploitant.

Er worden rookmelders aangebracht tegen het plafond in de entree en de overloop. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet met back-up batterij en worden met elkaar verbonden. De positie van de rookmelders zijn indicatief op de kopers-contracttekening aangegeven.



31. PV installatie:

Op het dak van de woningen worden daar waar de BENG berekening dit aangeeft PV (photovoltaïsche) panelen geplaatst, zogenaamde zonnepanelen, deze zorgen voor het opwekken van elektrische stroom. De PV-panelen worden bij de pannen als zijnde opdakstelsysteem uitgevoerd en bij de rieten dakafwerking als zijnde half opdak uitgevoerd. De omvormer van de installatie wordt geplaatst in de technische ruimte. Voor de levering en teruglevering van energie dient u een contract af te sluiten met uw energieleverancier.

Bouwnummer 1	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 2	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 3	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 4	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 5	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 6	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 7	16 stuks (W/O) = 6640 WP
Bouwnummer 8	12 stuks (Z) = 4980 WP
Bouwnummer 9	12 stuks (Z) = 4980 WP
Bouwnummer 10	12 stuks (Z) = 4980 WP
Bouwnummer 11	12 stuks (Z) = 4980 WP
Bouwnummer 12	16 stuks (W/O) = 6640 WP
Bouwnummer 13	16 stuks (W/O) = 6640 WP
Bouwnummer 14	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 15	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 16	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 17	13 stuks (W/O) = 5395 WP
Bouwnummer 18	16 stuks (W/O) = 6640 WP

Het aantal PV panelen is gebaseerd op een vermogen van circa 415 WP per paneel. Indien deze panelen niet (meer) voorradig zijn en/of het WP per paneel wijzigt, wordt het aantal WP gegarandeerd. Hiervoor worden dan meer of minder panelen op uw woning aangebracht. Het verschil wordt niet verrekend.

32. Mechanische ventilatie:

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met WarmteTerugWinning (WTW). Het ventilatiesysteem bestaat uit een WTW ventilatietoestel, een kanaalsysteem uitgevoerd in verzinkt stalen kanalen en de benodigde afzuig- en toevoerventielen.

Het ventilatietoestel verzorgt zowel de afzuiging van de lucht als de toevoer van de schone buitenlucht zodat er geen roosters in de ramen meer nodig zijn. Het WTW ventilatietoestel wordt in de technische ruimte geplaatst. De positie van het ventilatietoestel en de aan- en afzuigventielen, zoals deze op de kopers-contracttekening is weergegeven, zijn indicatief. Het systeem wordt aangesloten op twee doorvoeren welke door de gevel of de dakconstructie gaan, één doorvoer voor de afvoerlucht naar buiten te voeren en één doorvoer om verse buitenlucht aan te zuigen.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de vloeren/(verlaagde)plafonds weggewerkt, in de technische ruimten worden de kanalen deels in het zicht gemonteerd. Voor de luchtstromen in de woning zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk.

Afzuigpunten zijn opgenomen in de volgende ruimten:

- de keuken
- de toiletruimte
- de badkamer
- de technische ruimte

Toevoerpunten zijn opgenomen in de volgende ruimten:

- de woonkamer
- alle slaapkamers

De te ventileren luchthoeveelheden voor zowel de afvoer- als de toevoerpunten worden berekend aan de hand van de eisen in het Bouwbesluit. Zowel de afzuig- als de toevoerpunten, in de genoemde ruimten, worden afgedekt met een afzuig- of toevoerventiel.

In de technische ruimte is een afzuigpunt in het afzuigkanaal opgenomen. De afzuig- en toevoerventielen worden per vertrek ingeregeld op de voor dit specifieke vertrek bepaalde ventilatiehoeveelheid. Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het aan te bevelen de instellingen van de ventielen niet te wijzigen. In sommige ruimten kan het voorkomen dat er meerdere ventielen aangebracht worden, dit betekent dat deze ruimte een grotere ventilatiehoeveelheid nodig heeft dan er over één ventiel geventileerd kan worden.

De positionering zoals op tekening aangegeven is een indicatief. De definitieve positie van de ventielen zal in een later stadium bepaald worden.

Er mag GEEN afzuigkap aangesloten worden op het ventilatiesysteem. Wij adviseren om een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is beslist NIET toegestaan om een afzuigkap met een geïntegreerde motor aan te sluiten op het ventiel in de keuken.

Het is eveneens niet toegestaan om een wasdroger op het ventilatiesysteem aan te sluiten. Wij adviseren om een warmtepompdroger te gebruiken.

De bediening van het mechanische ventilatiesysteem gebeurt door middel van twee stuks CO2-sensoren, één stuks wordt gemonteerd in de woonkamer/keuken en één stuks in de hoofdslaapkamer. De CO2-sensoren monitoren constant de binnenluchtkwaliteit en bepalen aan de hand van het CO2 gehalte in de binnenlucht hoeveel er geventileerd moet worden.

Ook bij een WTW ventilatiesysteem kunt u gerust een raam openzetten. Dit ontregelt het systeem niet. Echter het is niet noodzakelijk om de ramen te openen, het ventilatiesysteem zorgt continu voor een goede geventileerde en gezonde woning. Houdt u er rekening mee dat met het openen van ramen in het stookseizoen de warmte verloren gaat en dat daarna de woning weer langzaam op de gewenste temperatuur komt.

33. Staat van afwerking

Hal/entree

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, de V-naden blijven in het zicht.
Installatie: Conform kopers-contracttekening

Toiletruimte begane grond

Vloer: Standaard tegelvloer
Wanden: Standaard tegelwerk tot een hoogte van circa 150cm. Boven tegelwerk wand voorzien van spuitwerk. De inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van kitwerk. De uitwendige hoeken zijn voorzien van een kunststof profiel.
Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Installatie: Conform kopers-contracttekening
Sanitair: Wandcloset, fonteintje en kranen conform de kopersinformatie betreffende het sanitair

Woonkamer

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, V-naden worden niet dichtgezet
De installatie: Conform kopers-contracttekening

Keuken

Vloer: Dekvloer
Wanden: Wanden zijn behangklaar
Plafond: Spuitwerk, V-naden worden niet dichtgezet
De installatie: Conform kopers-contracttekening

Berging begane grond

Vloer: Dekvloer
Wanden: Wanden zijn behangklaar
Plafond: Spuitwerk, V-naden worden niet dichtgezet
De installatie: Conform kopers-contracttekening

Overloop 1^e verd.

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, V-naden worden niet dichtgezet
De installatie: conform kopers-contracttekening.

Slaapkamers 1^e verd.

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, V-naden tpv betonplafonds worden niet dichtgezet
De installatie: conform kopers-contracttekening.

Berging

Vloer: Dekvloer
Wanden: Wanden zijn behangklaar
Plafond: Schuine wanden, spaanplaat groen of bruin
De installatie: Conform kopers-contracttekening

Badkamer

Vloer: Tegelvloer, ter plaatse van de douchehoek ligt deze op afschot, indien nodig zal er een dorpel tpv het afschot worden aangebracht.
Wanden: Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelprofiel.
Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting: De installatie conform verkooptekening.
Sanitair: Het standaard sanitair, een wastafelcombinatie, de kranen en een douchegoot conform het sanitair overzicht.

Overloop 2^e verd.

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: schuine wanden spaanplaat groen of bruin
De installatie: conform kopers-contracttekening.

Techniekrimte

Vloer: Dekvloer
Wanden: Wanden zijn onafgewerkt
Plafond: Schuine wanden, onafgewerkt
De installatie: Conform kopers-contracttekening, positie installatie in overleg met de installateurs.

Berging

Vloer: Dekvloer
Wanden: Wanden zijn onafgewerkt
Plafond: Schuine wanden, onafgewerkt
De installatie: Conform kopers-contracttekening, positie installatie in overleg met de installateurs.

Slaapkamers 2^e verd.

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Schuine wanden, spaanplaat bruin of groen
De installatie: Conform kopers-contracttekening.

34. Kleur- en materiaalstaat

Metselwerk gevel	baksteen	beige-bruin
Metselwerk plint	baksteen	bruin-zwart
Gevelkozijnen	hout	grijs (binnen en buiten)
Entredeur	hout	grijs
Tuindeuren	hout	grijs (binnen en buiten)
Overige draaiende delen	hout	grijs (binnen en buiten)
Gevelbekleding	verticale delen	naturelkleur tpv pannen
Gevelbekleding	verticale delen	donker tpv riet
Schuine plafonds buiten	plaatmateriaal	wit
Boeideel tpv pannen	plaatmateriaal	wit
Boeideel tpv riet	plaatmateriaal	grijs
Waterslag tpv metselwerk	kunststeen	antraciet
Waterslag	aluminium	grijs
Dak bekleding, hellende daken	keramische pan	leikleur
Dak bekleding, hellende daken	riet	naturel
Goten tpv pannen	zink	naturel
Hemelwaterafvoeren tpv pannen	zink	naturel
Hemelwaterafvoeren tpv riet	PVC	ntb
Erker tpv woning met pannen	houten onderdelen	wit
Erker tpv woning met riet	houten onderdelen	grijs

Het is helaas niet mogelijk reeds in het ontwerp stadium alle kleuren definitief te bepalen. De genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect nader op elkaar afgestemd. Alle genoemde kleuren zijn onder voorbehoud goedkeuring gemeente en de bouwdirectie.

35. Algemene Opmerkingen

Wijziging tijdens de bouw:

Alle wijzigingen, die in opdracht van Vink+Veenman en/of koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de aannemingsovereenkomst. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor om wijzigingen op de kopers-contracttekening en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt en/of bij gebrek aan voorradigheid noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect en/of projectontwikkelaar.

De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, dakpannen en kozijnen kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.

Afwijkingsmogelijkheden: Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Aansluitkosten:

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Vink+Veenman. Meters van water en elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door de plaatselijke netwerkbeheerder.

U als koper bent vrij vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een elektraleverancier van zijn keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

Energie Neutraal:

Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald. Deze indicatoren zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning
2. Het energieverbruik van uw woning
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning

Van nieuwe woningen wordt verwacht dat er voor minstens 50% gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie voor de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, bodembronnen, biomassa of windenergie. Hier hebben we gekozen voor Energie Neutraal Gebouw (ENG), zo is uw woning nog energiezuiniger, wel heeft u nog steeds wel een energierekening.

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijving gedurende een deel van het jaar. Bij uw woning is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in de woning.

Bij de keuze voor meer dan één standaard optie of meerdere bouwkundige en installatietechnische aanpassingen is een herberekening van de BENG noodzakelijk. Mogelijk zijn op basis van deze berekening aanvullende maatregelen in de woning nodig. De kosten van de herberekening en de daaruit vloeiende maatregelen zullen wij bij u in rekening brengen.

36. Aandachtspunten

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de kopers-contracttekening over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;

- De inrichting van het openbare gebied en de kavels is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten de verantwoordelijkheid van Vink+Veenman;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten tijdens het inmeetmoment ter plaatse op te nemen;
- De in de tekening aangegeven installaties zijn indicatief. Naar aanleiding van het verder uitwerken van het ontwerp kan het zo zijn dat de positionering en afmeting van de installaties aangepast dienen te worden;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

Algemeen en onderhoud na oplevering

Schoonmaken

Een aantal belangrijke punten bij het schoonmaken:

- alle onderdelen van de woning zijn nog “vers”. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/of schuurmiddelen. Vooral het schilderwerk en de voegen van het tegelwerk zijn nog kwetsbaar;
- omdat er nog een behoorlijke hoeveelheid bouwvocht aanwezig is, dient bij het schoonmaken niet te veel water te worden gebruikt;
- pas op met het gedeeltelijk afplakken van ruiten om inkijk tegen te gaan. Door het afplakken kunnen in het glas grote temperatuurverschillen optreden, met als risico een thermische breuk in het glas.

Bouwvocht

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te ‘hoog’ in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitpleister, door uitredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van ‘afsluitende’ vloer- en wandafwerking direct na oplevering kan tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht ‘opgesloten’ wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Uw Woningborg-ondernemer adviseert u het aspect ‘bouwvocht’ goed te bespreken met de leverancier c.q. applicateur van uw vloer- en wandafwerking.

Wandafwerkingen

De wanden in uw woning worden behangklaar opgeleverd. Hierbij is het volgende van belang: behangklaar houdt in dat de wanden praktisch gereed zijn om te behangen, nog wel mogelijke onregelmatigheden (max. Ø 10mm) dichten en enkele oneffenheden vlak schuren. Indien u de wanden wenst te sausen dan zal voor een goed resultaat de wand glad gestukt moeten worden.

Dilataties

Tijdens de uitvoering wordt in overleg met de constructeur en de leveranciers van diverse materialen de plaats van de zgn. dilataties bepaald. Deze dilataties zijn noodzakelijk om willekeurige krimpscheuren in de constructies te voorkomen. Dilataties worden o.a. aangebracht bij lange bouwmuren en bij de overgang van verschillende materialen. Zo is het mogelijk dat in een lange

wand een dilatatie is aangebracht die bij oplevering nog onzichtbaar is (de verticale dilatatiemaad is achter de pleisterlaag verdwenen), vroeg of laat zal deze dilatatie zich aftekenen als een loodrechte ‘scheur’ in deze wand. U dient bij de afwerking van dergelijke lange wanden hiermee rekening te houden.

Bij wandtegelwerk ter plaatse van de overgang van verschillende materialen (bijvoorbeeld gipswanden en een betonwand) wordt de dilatatie in het tegelwerk uitgevoerd als kit voeg in de verticale tegelvoeglijn. Boven dit tegelwerk, ter plaatse van het spuitpleister zal deze dilatatie zich gaan aftekenen als een verticale krimpscheur.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er voornamelijk bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud

van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Beglazing

Beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing na oplevering noodzakelijk.

Schilderwerk

De houten kozijnen en deuren en houten gevelbetimmering worden tijdens de bouw behandeld met dekkende verfsoorten. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnen schilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg. In de gebruikershandleiding die u bij oplevering ontvangt van de ondernemer wordt de nodige informatie gegeven omtrent de onderhoudswerkzaamheden en de onderhoudsfrequentie.

Riet

Hoe beter een rieten dak wordt onderhouden hoe langer het zal meegaan. Goed en tijdig preventief onderhoud zal de levensduur verlengen. Een dak welke vervuild is met bladeren en/of algen heeft een langere droogtijd en gaat daardoor korter mee dan een schoon dak. Houdt u dan ook rekening met de positionering van uw beplanting ten opzichte van het rieten dak. In de gebruikshandleiding welke u bij oplevering ontvangt zal verdere informatie gegeven worden betreffende het onderhoud.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten zoals genoemd in het woningborgcontract te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborg-onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis, welke u samen met het waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.

Weidelaan

ZOETERWOUDE-DORP

WEIDELAN.NL