

Technische Omschrijving

42 woningen project “De Tuinkamer” te Meppel

Rijwoningen

Hallehuis Rug aan Rug woningen

Hallehuis hoekwoning

Hallehuis tussenwoning

3[^]1 kap woningen

2[^]1 kap woningen Type A

2[^]1 kap woningen Type B

Vrijstaande woningen

Datum: 7 november 2024

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Introductie	4
	Leeswijzer	4
	Bouwproces	5
	Projectgegevens	5
2	Algemene kopersinformatie	6
	Aannemingsovereenkomst (AO)	6
	koopovereenkomst (kO)	6
	Vrij op naam (V.O.N.)	6
	Levering- / Eigendomsakte	7
	Termijnen en betalingen	7
	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling	8
	Veiligheid tijdens uitvoering	9
	Opleveringsprognose	9
	Uw huidige woning	9
	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	10
	Verzekeringen	10
	Aansluiting / levering van elektra	10
	BENG en energielabel	11
	Overige project specifieke zaken	12
	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling	13
	Wet bescherming persoonsgegevens	14
	Erratum	14
	Artist impressies en andere commerciële uitingen	14
	Disclaimer	14
3	De woning – bouwomschrijving	16
	Technische omschrijving	16
1	INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSRUIMTE	16

2	PEIL VAN DE WONING	16
3	GRONDWERK.....	16
4	RIOLERINGSWERKEN.....	17
5	BESTRATING EN TERREININRICHTING.....	17
6	TERREININVENTARIS	17
7	FUNDERING	19
8	GEVELS EN WANDEN	19
9	VLOEREN.....	20
10	DAKEN	20
11	ISOLATIE.....	20
12	VENTILATIEVOORZIENINGEN.....	21
13	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	21
14	TRAPPEN.....	22
15	AFTIMMERWERK	23
16	VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK	23
17	TEGELWERK	24
18	VENSTERBANK.....	24
19	KEUKEN	24
20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	25
21	STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN	25
22	WATER en BINNENRIOLERING	26
23	SANITAIR	26
24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	28
25	VERWARMINGSINSTALLATIE	29
26	AANDACHTSPUNT WONINGBORG.....	31

1 INLEIDING

INTRODUCTIE

Het kopen van een nieuwe woning is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat het verkoopteam en onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u in dit proces zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren.

Het project “De Tuinkamer” is gelegen in de nieuwbouwwijk Nieuwveense Landen te Meppel. Totaal 102 woningen bestaande uit de bouw van rug aan rugwoningen, rijwoningen, 3¹kap woningen, 2¹kap woningen en vrijstaande woningen.

Binnen deze woningen bestaan er verschillen zoals gespiegelde plattegronden en daarop aangepaste erfafscheidingen en PV-panelen e.d. Deze verschillen, die duidelijk op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven. Daarnaast zijn ook de kavels en tuininrichtingen per woning verschillend, dit is per kavel op de situatietekening aangegeven.

Naast een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw en de afwerking van de woningen in het plan, vindt u veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende koop- en bouwproces tegen gaat komen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de woningen in dit project wordt door Schutte Bouw een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

LEESWIJZER

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 3 delen.

- Deel 1: Inleiding;
- Deel 2: Algemene kopersinformatie;
- Deel 3: De woning - bouwomschrijving;

BOUWPROCES

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van een gestandaardiseerd bouwproces. Dit betreft een proces waarin ervaring in het ontwikkelen en bouwen van woningen zijn samengebracht. Het proces levert maatwerk woningen die gebouwd zijn volgens een beproefde bouwmethode, gericht op een zeer hoge mate van efficiency in ontwerp, voorbereiding en realisatie. Binnen het bouwproces wordt gewerkt met vaste partners voor zowel ontwerp als uitvoering. Door deze wijze van bouwen hebben we keuzes van een aantal mogelijkheden sneller nodig dan traditioneel het geval is. Voordeel is dat de planning van de bouw beter beheerst kan worden, omdat de weersomstandigheden eerder buiten spel worden gezet.

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben dan kunt u terecht bij uw kopersbegeleider van Schutte Bouw.

PROJECTGEVENS

PROJECTNAAM	"De Tuinkamer" 42 woningen te Meppel
ONDERDEEL	Rijwoningen Hallehuis Rug aan Rug woningen Hallehuis hoekwoning Hallehuis tussenwoning 3 ¹ kap woningen 2 ¹ kap woningen Type A 2 ¹ kap woningen Type B Vrijstaande woningen
ONTWIKKELAAR	VanWonen Projecten B.V. Willemsvaart 21 Zwolle
AANNEMER	Schutte Bouw & Ontwikkeling Grote Voort 201 Zwolle
KOPERSBEGELEIDERS	Schutte Bouw Martine Wienbelt en Mirjam Westerhoff Tel: 06-10101280 en 06-14897151 Ook bereikbaar via Volgjewoning

ARCHITECT	wUrck architectuur stedenbouw landschap B.V. Sluisjesdijk 46 Rotterdam
VERKOOP	VanWonen Projecten B.V. Melanie Willemse Tel: 06-13969539
NOTARIS	Vechtstede Harm Smeengekade 24 8011 AK Zwolle Tel: 038 – 421 58 76

2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

AANNEMINGSOVEREENKOMST (AO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een AO. Bij deze AO gaan koper (verkrijger) en verkoper (Schutte Bouw) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de aanneemsom en Schutte Bouw zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze AO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de AO door Schutte Bouw mede is ondertekend.

KOOPOVEREENKOMST (KO)

Naast de aanneemovereenkomst voor het bouwen van de woning sluit u als koper een koopovereenkomst(KO) voor het kopen van de grond. De KO sluit u met VanWonen Projecten B.V. van wie u de grond koopt.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de koop- / aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;

- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom begrepen.

Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

LEVERING- / EIGENDOMSAKTE

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde “Akte van levering” (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden zoals aangegeven in de KO en AO is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

TERMIJNEN EN BETALINGEN

Nadat u een schriftelijke mededeling ontvangt waaruit blijkt dat de opschortende voorwaarden van de Koop- en Aannemingsovereenkomst (KO en AO) zijn vervuld, zal de termijn grondkosten bij u in rekening worden gebracht zoals is aangegeven in de Koopovereenkomst (KO). De termijnen van de aanneemsom uit de AO ‘vervallen’ al naar gelang de bouw vordert.

Schutte Bouw stuurt u facturen van de termijnen per email en plaatst een kopie van de factuur in het dossier “termijnen” op Volgjewoning. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van de grond en de woning van ontwikkelaar aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam – pagina 7):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

NB Drainage en infiltratievoorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat Schutte Bouw & Ontwikkeling ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Wij zullen daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels het kopersportaal Volgjewoning zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest of extreem heet is, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Uiterlijk twee weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

UW HUIDIGE WONING

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd over de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, tot u onze brief waarin de

exacte datum van oplevering wordt vermeld ontvangen heeft. Deze versturen we uiterlijk 2 weken voor oplevering. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst, regen en levering van materialen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. In de AO is het aantal werkbare werkdagen opgenomen waarin de woning gerealiseerd wordt en opgeleverd moet worden.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Schutte Bouw draagt voor de oplevering zorg voor het deponeren van een collectieve bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van Woningborg). Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk één dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning. Enkele weken voor de oplevering ontvangt u een uitnodiging van Schutte Bouw om met u de woning te inspecteren, de 'voorschouw'.

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces-Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces-Verbaal van Oplevering wordt zowel door Schutte Bouw als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Het contract voor de levering van energie kunt u meenemen van uw huidige woning naar uw nieuwe woning en is dus niet adres gebonden. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET

OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen. Indien, ondanks inspanningen van Schutte Bouw, nutspartijen toch nalatig zijn bij het tijdig leveren van elektriciteit of water voor de oplevering dan kan uw woning niet worden opgeleverd. U kunt in dit geval geen schadevergoeding claimen door te late oplevering van uw woning.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning wordt u verwezen naar EAN Codeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Schutte Bouw zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunnen er mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen. Voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich overschrijven naar de regionale waterleverancier.

BENG EN ENERGIELABEL

De BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) richt zich op het gebouw gebonden energieverbruik. BENG bestaat uit verschillende indicatoren. BENG 1, de energiebehoefte voor verwarmen en koelen. BENG 2, het primair fossiel energiegebruik. BENG 3, het aandeel hernieuwbare energie. TOjuli, indicator die het risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden aangeeft. Het gebruikers gebonden (huishoudelijk) energieverbruik wordt niet meegenomen in de berekeningen.

BENG 2 = 0

Dit is de indicator voor het primair fossiel energiegebruik ofwel een optelsom van het primaire energieverbruik (verwarming, eventueel koeling, warmtapwater en ventilatoren). Uw woning heeft PV-panelen waarmee energie wordt opgewekt. Dit wordt ook wel hernieuwbare energie genoemd. De PV-panelen op uw woning zijn afgestemd op het gebouwgebonden energieverbruik, waardoor de indicator BENG 2 = 0 is. De basisuitvoering van uw woning, dus zonder kopersopties, voldoet aan BENG 2=0.

Door het toevoegen van opties, verandert de uitkomst van de BENG-berekening. Om BENG 2 = 0 te behalen, is het meestal noodzakelijk dat we extra PV-panelen moeten toepassen. Wij kunnen dit pas bepalen nadat de opties definitief zijn. De extra PV-panelen zullen verrekend worden aan de hand van de meer- en minderwerklijst.

Het kan voorkomen dat BENG 2 = 0 niet haalbaar is omdat bijvoorbeeld het dakvlak niet voldoende groot is om het aantal benodigde PV-panelen te kunnen plaatsen. Dan moeten we de combinatie van opties herzien. Eventuele aangeboden opties zijn daardoor mogelijk niet te kiezen.

Omdat de woningen aangemeld zijn in het register groenverklaringen moeten alle woningen bij oplevering voldoen aan BENG 2 = 0, ook als u geen gebruik maakt van deze regeling.

Voorbeelden van opties die een nadelige invloed hebben op de energiezuinigheid van de woning zijn een uitbouw, geïsoleerde berging met verblijfsruimte, dakramen en dakkappen. Ook andere opties kunnen nadelige invloed hebben die gecompenseerd dienen te worden.

In de zomermaanden komen hoge binnen temperaturen steeds vaker voor, daarom is de TOjuli een belangrijke indicator in de BENG berekening. TOjuli is een indicator voor verlaging van het risico op oververhitting. De woning zonder opties valt binnen deze eis. Opties kunnen ervoor zorgen dat er maatregelen genomen moeten worden om aan deze eis te voldoen. Dit kan onder andere door zonwerend glas of zonwering toe te passen. Een aantal woningen zijn in basis al voorzien van zonwering op een aantal gevels om te voldoen aan deze eis. De benodigde voorzieningen door opties zullen verrekend worden aan de hand van de meer- en minderwerklijst.

Energielabel

Uw woning is hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Schutte Bouw een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

Uitleg parkeerplaatsen

In nieuwe ruimtelijke plannen maakt de ontwikkelaar VanWonen in samenspraak met de gemeente een parkeerbalans. Hierin wordt bepaald hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden in het openbare gebied en/of op kavels. Deze parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening. Daarbij geldt dat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte door de gemeente worden aangelegd en dat deze mogelijk kunnen afwijken van hetgeen dat op tekening staat.

Parkeerplaats op eigen kavel

Bij een aantal woningen worden er op eigen kavel één of twee parkeerplaatsen aangeduid. Deze parkeerplaatsen maken deel uit van de totale parkeerbalans van de gemeente. Dit betekent voor u als koper dat u verplicht bent deze parkeerplaats of -plaatsen te onderhouden en in stand te houden (uiteraard te voorzien van een zelf gekozen afwerking).

Openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt aangelegd door de gemeente. De situatietekening geeft een beeld hoe dit er uit komt te zien. Dit is echter een momentopname en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Erfafscheiding

Hagen en/of andere erfafscheidingen worden aangebracht volgens de situatietekening. De hagen tussen de kavels en het openbaar gebied worden aangelegd op uw kavel in het eerst volgend plantseizoen.

Deze hagen en erfafscheidingen dienen in stand gehouden te worden. Meer informatie over de juridische uitwerking kunt u vinden in de bij de verkoopstukken behorende (concept)akte(s) en op de situatietekening.

Infiltratie

Regenwater op het dak van uw woning en berging wordt afgevoerd middels het infiltratiestelsel van de gemeente. Regenwater op toekomstige verhardingen op de kavel dient op eigen terrein in de bodem te infiltreren. Door de tuin goed door te spitten, eventueel in combinatie met het aanbrengen van drainerend zand, zal de doorlatendheid van de tuin verbeteren. Daarnaast is het noodzakelijk dat er na oplevering en in eigen beheer in de tuin doorgravingen worden gemaakt tot in de vaste zandlaag en dat deze opgevuld worden met drainerend zand.

Toelichting krijtstreepmethode

Bij sommige woningen wordt gebruikt gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat wanneer een verblijfsgebied volgens het bouwbesluit niet voldoet aan de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding, een deel van het verblijfsgebied niet als 'verblijfsgebied' wordt benoemd maar als 'onbenoemde ruimte'. De krijtstreepmethode is een toegestaan middel om de grootte van de gewenste gevelopeningen in balans te brengen met regelgeving rondom daglichttoetreding. Op de verkooptekening is met een arcering aangegeven welke gebieden onder de krijtstreepmethode vallen.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen.

Dit zijn niet de gebreken als gevolg van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen of gebreken die logischerwijs waarneembaar waren bij oplevering en beschadigingen die na oplevering zijn ontstaan.

De tekortkomingen dient u conform de Woningborg-regeling schriftelijk te melden: service@schuttebouw.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het Opleverdossier dat u voor de oplevering van uw woning van Schutte Bouw ontvangt via Volgjewoning. Na de genoemde periode wordt Schutte Bouw geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Schutte Bouw respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Schutte Bouw uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals bijvoorbeeld sanitair-, tegel- en keukenleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen.

U kunt wijzigingen en/of aanvullingen op uw gegevens doorgeven via Volgjewoning. Het is van belang dat deze gegevens altijd juist zijn. Mocht u hier vragen over hebben, kunt u zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider, via Volgjewoning.

ERRATUM

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de eisen die gesteld worden door Woningborg en bouwbesluit van de woning en worden door Schutte Bouw kenbaar gemaakt middels een erratum. De errata worden schriftelijk aan u kenbaar gemaakt als mededeling en maken onderdeel uit van de overeenkomst. Deze hoeven niet getekend te worden. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Alle wijzigingen in opdracht van Schutte Bouw en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

ARTIST IMPRESSIONS EN ANDERE COMMERCIELE UITINGEN

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen en 3D visualisaties dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies kunnen meerwerkopties zijn getoond.

DISCLAIMER

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan.

De aangegeven maten op de tekeningen zijn “circa maten”. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met wandafwerking.

Schutte Bouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw die noodzakelijke wijzigingen (bouwkundig en/of installatietechnisch) in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering / engineering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de door Woningborg gestelde eisen aan de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Dit zal met een erratum aan u kenbaar worden gemaakt.

In de aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopstukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreft een momentopname en is indicatief. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de op de website en in de brochure opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies kunnen meerwerkopties zijn getoond.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg en het bouwbesluit. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. 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.

3 DE WONING – BOUWOMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSRUIMTE

De hier beschreven woningen voldoen aan de eisen van het zogenoemde Bouwbesluit van 2012.

Het kan voorkomen dat vertrekken van woningen in het Bouwbesluit anders benoemd worden dan u gewend bent. Hierbij valt te denken aan de bestek- en werktekeningen die op de bouwplaats gebruikt worden en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden hier niet gebruikt, maar hebben plaats gemaakt voor termen zoals verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte.

Ruimte (waar van toepassing)	Benaming conform bouwbesluit
Hal / entree	Verkeersruimte
Meterkast (MK) / Techniek	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Trapkast	Bergruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Verkeersruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

2 PEIL VAN DE WONING

Als peil -P- wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning aangehouden.

De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt door de gemeente bepaald. Dit peil ligt ongeveer 20 cm boven de kruin van de weg.

De rooilijnen zullen door de gemeente in het werk worden aangegeven.

3 GRONDWERK

De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de funderingen, leidingen en bestratingen. Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt op hoogte gebracht met grond uit de bouwput, welke is ontdaan van bouwresten. Onder bestrating wordt een zandaanvulling aangebracht van circa 10cm. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd, er is sprake van een gesloten grondbalans. De tuinen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met

de uitgekomen grond. De funderingen alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond. Levering van onder andere (straat)zand, teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke ten behoeve van tuinaanleg en bestratingen anders dan hierna omschreven, zijn niet in de koopsom begrepen.

4 RIOLERINGSWERKEN

De woningen zijn aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente.

De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in PVC. Rioleringsleidingen die in de vloeren van de woningen worden gestort worden gemaakt van PP. Er zal een polder-expansiestuk gemonteerd worden.

Ter plaatse van de voorerfgrens is in de afvoer een ontstoppingsstuk aangebracht.

De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Het regenwater dat valt op de daken van de woningen wordt via molgoten afgevoerd naar het openbaar terrein.

Hier kan het regenwater infiltreren in de bodem of haar weg vinden naar de openbare waterpartijen.

De gemeente Meppel hanteert het uitgangspunt dat hemelwater direct in de grond moet infiltreren. Het regenwater dat valt op de daken van de woningen en bergingen wordt via de hemelwaterafvoeren afgevoerd op het infiltratieriool van de gemeente.

Revisietekening

Informatie over buitenriolering wordt door de grondwerker op een revisietekening verwerkt en bij oplevering van de woning aan de koper verstrekt via Volgjewoning .

5 BESTRATING EN TERREININRICHTING

Bestrating

Bij de woningen wordt conform situatietekening bestrating aangelegd. Een toegangspad vanaf de openbare weg naar de voordeur van de woning en parkeerplaatsen met grasbetonstenen daar waar aangegeven op de situatie tekening.

6 TERREININVENTARIS

Waar geen erfafscheidingen aanwezig zijn worden de hoeken van de kavels aangegeven met houten paaltjes. Op de erfgrs worden, conform de situatietekening, hagen geplant in verbeterde grond. Soort en afmetingen volgens de situatie tekening.

Brievenbus

De voordeur van de woning is voorzien van een brievenklep met tochtwering.

Buitenberging

Daar waar op de verkooptekening staat getekend wordt een houten berging geplaatst, afmeting uitwendig ca. 2x3m, daar waar mogelijk worden bergingen gecombineerd uitgevoerd.

De positie van uw berging staat op de situatietekening weergegeven. De fundering wordt uitgevoerd in een prefab beton vloerplaat. De wanden worden opgebouwd uit houten regelwerk aan de buitenzijde voorzien van horizontale houten delen (duurzaam behandeld vuren met beitswerk). De wanden zijn regenwerend. Het dak wordt uitgevoerd met een houten balklaag voorzien van vochtbestendige spaanplaat. Op deze spaanplaat wordt een EPDM dakbedekking aangebracht en voorzien van een mossedum dak. De bergingen zijn voorzien van een hardhouten kozijn met deur voorzien van gelaagd glas, een veiligheidsslot en beslag, de toegepaste cilinder is gelijksluitend met die van de woning. In de berging wordt een energiezuil (schakelaar, wcd en lichtpunt) aangebracht en aangesloten op de woonhuisinstallatie. In de berging worden ventilatievoorzieningen aangebracht (roosters) met een capaciteit van minimaal 7l/s.

In het blok Rug aan Rug woningen wordt voor deze woningen aan de achterzijde van het woningblok voorzien in bergingen. Deze bergingen zijn afzonderlijk van buitenaf bereikbaar. De bergingen zijn ongeïsoleerd, de gevel bestaat uit halfsteensmetselwerk of een hsb-element met gevelbekleding, zoals het op tekening aangegeven staat. Het dak van de woningen wordt doorgetrokken over de bergingen zodat dit in de architectuur van het gebouw past.

De vloer bestaat uit een geïsoleerde systeemvloer, afgewerkt met een cementdekvloer. De halfsteens gemetselde buitenwanden worden tweezijdig schoon gemetseld, dit is daardoor een massieve wand waardoor er vochtdoorslag kan plaatsvinden. Overige wanden worden niet afgewerkt. In de berging wordt een schakelaar met lichtpunt en wcd aangebracht. Deze worden in opbouw uitgevoerd. De berging wordt voorzien van kozijnen met deuren conform situatietekening. De houten buitendeur wordt uitgevoerd met hardhouten kozijn met deur. Deze is voorzien van een veiligheidsslot en beslag. De toegepaste cilinder is gelijksluitend met die van de woning. In de berging worden ventilatievoorzieningen aangebracht met een capaciteit van minimaal 7l/s.

Openbare terreininrichting

De openbare terreininrichting is als suggestie in de brochure opgenomen en zal in de verdere planuitwerking samen met architect en ontwikkelaar door de gemeente nader worden ingevuld.

De groenvoorziening wordt voornamelijk als gazon met beplanting ingericht aangevuld met enkele bomen. Het terrein wordt licht hellend uitgevoerd. Indien bij oplevering de tijd niet geschikt is voor het planten, wordt dit op een later tijdstip gedaan.

Erfafscheiding

Hagen en/of andere erfafscheidingen worden aangebracht zoals aangegeven op de situatietekening. De hagen tussen de kavels worden aangelegd op uw kavel in het eerstvolgend plantseizoen. Daarna wordt het onderhoud overgedragen aan u. Wanneer u tussen oplevering en plantseizoen uw tuin aanlegt moet er ruimte vrijgehouden worden voor de hagen en erfafscheidingen zodat deze wel aangelegd kunnen worden.

Huisnummerbord

Er wordt een rond RVS plaatje met huisnummer aangebracht naast de voordeur.

7 FUNDERING

De woning wordt, volgens opgave van de constructeur, gefundeerd op staal. Stroken beton met daarop kalkzandsteen lijmelementen e.e.a. conform opgave constructeur.

De ruimte onder de vloer van de woning is toegankelijk en wordt geventileerd door middel van muisdichte kunststof ventilatieroosters. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt er een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, welke is voorzien van een luikoog. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekening.

8 GEVELS EN WANDEN

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, opgebouwd uit een kalkzandsteen binnenspouwblad, isolatie en gevelmetselwerk of verticale houten geveldelen. Voor de isolatie van de gevels wordt een nader te bepalen isolatiemateriaal toegepast. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in de kleur baksteen, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. Daarnaast worden er houten geveldelen toegepast zoals aangegeven op de verkooptekening en in de kleur- en materiaalstaat.

Om de afwatering en ventilatie van de spouwmuur te garanderen worden er open stootvoegen in de buitengevel aangebracht. Het metselwerk onder het maaiveld wordt opgetrokken in kalkzandsteen metselblokken. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren van kalkzandsteen elementen met daartussen een luchtpouw. In de woningscheidende wanden kunnen volgens opgaaf constructeur, ter plaatse van de verdiepingsvloeren enkele koppelstaven worden opgenomen. Bij sommige woningen wordt de woningscheidende wand op de zolders uitgevoerd in een massieve wand zonder luchtpouw in verband met de hoogte ervan.

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd als kalkzandsteen elementen. In een aantal situaties wordt dit uitgevoerd in een HSB wand in verband met windbelasting of opvangen van een dakconstructie.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton welke aan de bovenzijde d.m.v. polyurethaanschuim worden bevestigd met een dikte van 7 of 10cm. Wanden op de verdiepingen hoger dan 3 meter kunnen in een ander systeem worden uitgevoerd om constructieve redenen.

In de gevels worden om constructieve en bouwfysische redenen 'koude voegen' en/of dilataties aangebracht; deze worden niet afgewerkt.

Vogelkasten

In de gevels worden verschillende nestkasten aangebracht. Posities en aantallen volgens verkoop tekening.

9 VLOEREN

De begane grondvloer van de woning, inclusief de inpandige bergingen, is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De 1e verdiepingsvloer en de 2e verdiepingsvloer worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren met zichtbare V-naden in het plafond.

De vloeren worden geheel volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en/of constructeur uitgevoerd. Verder worden alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens opgave van de constructeur.

10 DAKEN

Hellend dak

De dakconstructie van het hellende dak bestaat uit een prefab geïsoleerde kap. Het dak wordt bedekt met dakpannen, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat, voorzien van de nodige hulpstukken en verankering.

De daken worden conform verkooptekening afgewerkt met een gevelpan.

Aan de binnenzijde wordt het hellende dak wit afgewerkt. De plaatnaden worden afgedekt met een strip.

Schroeven en/of nietjes worden niet afgewerkt. Alleen in de verblijfsruimten wordt de kap inclusief schroeven/nietjes wit afgewerkt.

Indien constructief nodig, wordt de kap voorzien van een houten of stalen spant. Deze worden verder niet afgewerkt.

Waar aangegeven op tekening worden ter ondersteuning van de dakconstructie dragende knieschotten aangebracht, wij willen u er op attenderen dat hieraan geen wijzigingen mogen worden aangebracht.

Een aanwezig inspectieluik maakt de ruimte achter de knieschotten nog niet geschikt als bergruimte, deze ruimte is ook onafgewerkt en zonder dekvloer. En kan gebruikt worden voor het aanbrengen van installaties.

11 ISOLATIE

De vloeren, wanden, daken en glasopeningen zijn goed geïsoleerd, waardoor het warmteverlies door deze bouw delen wordt verminderd. In de woning worden de volgende isolatiewaarden behaald:

Begane grondvloer	Rc	=	ca. 3,7 m ² K/W
Buitenspouwmuren	Rc	=	ca. 4,7 m ² K/W
Hellend dak	Rc	=	ca. 6,3 m ² K/W
Glas	Uglas	=	ca. 1,1 W/m ² K

Ter plaatse van de verdiepte neggen wordt een lagere rc-waarde toegepast door de beschikbare ruimte. De rest van die gevels wordt met een hogere isolatiewaarde geïsoleerd. Daarmee wordt een gemiddelde Rc waarde van ca. 4,7 m²K/W gehaald.

12 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woning is uitgerust met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert, waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmd. In de woonkamer/keuken is de ventilatie handmatig te bedienen middels een schakelaar. Het Hallehuis rug aan rug wordt in de woonkamer voorzien van een CO₂ sensor.

De aangegeven posities van de mv inblaas- en afzuigventielen zijn indicatief en worden in de verdere uitwerking nader bepaald. De ventielen worden in het plafond of in de wand op een minimale hoogte van 180cm geplaatst. Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel is geen mechanisch ventilatiekanaal aanwezig, er wordt uitgegaan dat de koper een recirculerende afzuiging toepast (zgn. recirculatiekap). Alleen met een recirculatiekap kan de juiste werking van de balansventilatie gewaarborgd worden. Er kunnen ook geen sparingen door de gevel gemaakt worden ten behoeve van ventilatiekanalen.

De ventilatieunit staat opgesteld in de techniekruimte of zone, dit verschilt per woningtype. Op de tekening staat de ruimte aangegeven waar de unit wordt geplaatst, de exacte opstelplaats is indicatief en wordt in een latere fase vastgesteld. In de techniekruimte en op zolder zijn de ventilatiekanalen zichtbaar, daarnaast kunnen deze ook buiten de techniekzone aanwezig zijn.

De houten bergingen in de tuin wordt geventileerd door ventilatieroosters. Ook de bergingsblokken bij de rug aan rug woningen worden geventileerd middels ventilatieroosters. De in pandige bergingen bij de overige blokken worden aangesloten op de balansventilatie met een toe- en afvoer punt.

13 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De hardhouten buitenkozijnen worden uitgevoerd volgens nadere detaillering van de architect. Zie ook de kleur- en materiaalstaat. Afmetingen en posities van draaikiepramen conform verkooptekening. Bij de te openen ramen op de verdiepingen worden waar nodig doorvalbeveiligingen toegepast, volgens verkooptekening.

Ter plaatse van de lage kozijnen die tot maaiveld lopen wordt een aluminium of kunststof onderdorpel aangebracht. Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast, conform verkooptekening.

Bij de vrijstaande woning worden volgens tekening houten lamellen voor het kozijn toegepast. Ook worden er bij sommige kozijnen doorvalbeveiligingen toegepast in de vorm van Franse balkon hekken in glas, zie verkooptekening waar van toepassing.

De kozijnen in het dak worden uitgevoerd met houten dakramen, afmetingen 55x78cm, 78 x 160cm of 114x160cm, positie, afmetingen en aantal volgens verkooptekening.

Binnenkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen zijn uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De binnendeuren zijn verdiepingshoog en fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren. Met uitzondering van eventuele deuren op de 2^e verdieping. Deuren zijn voorzien van standaard sloten en bijbehorend hang- en sluitwerk. De meterkastdeur is aan de onder- en bovenzijde voorzien van ventilatieopeningen.

Hang- en sluitwerk binnendeuren:

Paumelles (uitlichtbare scharnieren) van staal aan de binnendeuren; loopsloten in alle binnendeuren;

Meterkast voorzien van een kastslot; vrij- / bezetsluiting in de binnendeuren van het toilet en de badkamer.

Als meerwerkoptie kunnen er stijldeuren en/of andere deurkrukken worden gekozen.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en ramen voldoet aan weerstandsklasse 2.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

Het hang- en sluitwerk heeft de volgende specificaties:

Scharnieren met anti-inbraakvoorziening van gegalvaniseerd staal op alle buitendeuren;

Deurkrukken met schilden van geanodiseerd aluminium op alle deuren; de entreedeur wordt aan de binnenzijde voorzien van een deurkruk en aan de buitenzijde voorzien van een vaste deurgreep;

Buitendeuren zijn voorzien van een driepuntssluiting, uitzondering is de deur van de houtenbergingen in de tuin en de bergingsdeuren van de Rug aan Rug woningen, hier wordt een cilinderslot toegepast (éénpuntssluiting). Alle cilindersloten zijn gelijksluitend.

Zonwering

Zoals eerder toegelicht is de temperatuur overschrijding een onderdeel van de BENG berekening waaraan een woning moet voldoen. Een aantal woningen moet in basis voorzien worden van zonwering om de temperatuuroverschrijding binnen de gestelde normen te houden. Zonwering wordt alleen toegepast op de gevels en kozijnen waar dit aan de orde is, dit is aangegeven op de verkooptekeningen in de gevelaanzichten.

Zonwering wordt in de vorm van screens aangebracht op het kozijn. Kleur volgens Kleur- en materiaalstaat.

Screens zijn handbediend.

14 TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping is een open trap, met uitzondering van de trap van de begane grond naar de 1^e verdieping waar een trapkast staat getekend, deze wordt dicht uitgevoerd. De trap van de 1e naar de 2e verdieping waar aanwezig is een open trap. Dit geldt voor alle bouwnummers. Alle trappen zijn van vurenhout. Tegen de wand worden op aluminium leuninghouders aan één zijde, houten leuningen aangebracht.

Langs de open zijden van de trappen en de trapgaten worden houten spijlhekken aangebracht en waar dit noodzakelijk is vanwege de opklimbaarheid dichte panelen. Bij de vrijstaande woning wordt dit ook langs de vide geplaatst. De treden van de vurenhouten trappen zijn in principe niet geschikt om uitsluitend met schilderwerk te worden afgewerkt. Door het relatief zachte vurenhout kunnen beschadigingen en scheurvorming in schilderwerk optreden. De trap en hekwerken worden fabrieksmatig wit gegrond.

15 AFTIMMERWERK

De meterkast wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven. Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht. Het trapgat wordt ter hoogte van de verdiepingsvloeren rondom afgetimmerd. De leidingkokers op de verdieping en de begane grond worden afgesloten met een vezelplaat of met een cellenbeton wandelement.

Verdere aftimmeringen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

16 VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK

Vloerafwerking

De betonnen vloeren van de woning en in pandige berging worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van circa 7cm. De vloer in de badkamer heeft een iets dikkere cementdekvloer in verband met afschot van leidingen. In de badkamer en toiletruimte worden vloertegels aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2cm. Van bouwwege is uitgegaan van een vloerafwerking van 1,5cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Bij het toepassen van andere soorten vloerbedekking dient u rekening te houden met het eventueel egaliseren van de cementdekvloer. Het verwarmingssysteem functioneert alleen optimaal bij een vloerafwerking met een maximale warmteweerstand van 0.05 W/m²K.

In de dekvloeren lopen diverse water-, CV-, vloerverwarmings- en elektraleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkere en dergelijke.

Stukadoorswerk

De betonplafonds in de woning, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De V-naden van de vloeren zullen zichtbaar blijven.

Met uitzondering van meterkast en de natte ruimten zullen alle binnenwanden behangklaar worden opgeleverd. De wanden boven de wandtegels in het toilet worden ook behangklaar opgeleverd. De toegepaste cellenbeton

wanden zijn grotendeels al behangklaar en zullen niet verder afgewerkt worden. Op de zolder wordt de binnenzijde van de dakplaten niet verder afgewerkt.

17 TEGELWERK

Voor het tegelwerk is er een keuze te maken uit het keuzepakket dat te bezichtigen is in de showroom. De koper kan tegen meer- of minderkosten van de standaardkeuze afwijken.

Het tegelwerk in badkamer en toilet zal als volgt worden uitgevoerd:

Wandtegels

De wanden van de badkamer en toilet worden liggend betegeld met een keramische tegel. In de toiletten worden deze aangebracht tot circa 120cm boven de afgewerkte vloer. In de badkamer worden deze aangebracht tot plafond hoogte. De wandtegels hebben de kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De wandtegels hebben een afmeting van 30x45cm

Vloertegels

De vloeren van de badkamer en toilet worden betegeld met een keramische vloertegel met een afmeting van 30x30cm. De vloertegels hebben de kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Dorpel

Ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer wordt een hardsteen onderdorpel aangebracht.

18 VENSTERBANK

Er worden kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken steken ongeveer 4cm over de binnenmuur heen.

19 KEUKEN

De keukeninrichting is niet in de koopprijs van de woning meegenomen. De op de tekening aangegeven keukenopstelling is een suggestie voor de keukeninrichting op de daarvoor aangegeven plaats. In de keukenruimte worden diverse installatietechnische voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een keuken. In de basisinstallatie van de keukenruimte worden aansluitingen meegenomen voor een recirculatiekap, elektrisch kooktoestel (perilex 2 fasen), koelkast, vaatwasser, (combi)oven en een loze elektra leiding ten behoeve van een boiler en wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik. Posities van de aansluitpunten worden aangelegd volgens de 0-tekening van de keuken leverancier.

Voor de uitgebreide werkwijze omtrent keukenshowroom en leverancier verwijzen wij u graag naar de toelichting koperskeuze-traject.

Levering en plaatsing van een keuken valt buiten de garantiebepalingen van het werk. Bij wijziging van de installatie en/of bouwkundige onderdelen door derden komt de daarop eventueel van toepassing zijnde Woningborg garantie te vervallen.

Het ontwerp van uw keuken is geheel vrij. Het is echter niet mogelijk de plaats van de afzuigpunten voor de mechanische ventilatie te wijzigen. We gaan uit van toepassing van een recirculatie-afzuigkap. Het is niet mogelijk een doorvoer door de gevel te maken.

20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden zoveel mogelijk voorzien van hoog rendement beglazing. Minimaal HR++. Dit wordt zoveel mogelijk uitgevoerd als binnenbeglazing.

De beglazing wordt waar het bouwbesluit het noodzakelijk stelt doorvalveilig en letselwerend uitgevoerd.

Aanvullende eisen uit de NEN 3569 worden niet uitgevoerd.

Schilderwerk

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgewerkt met een dekkend verfsysteem, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven. De buiten- en binnenzijde van de buitenkozijnen worden in dezelfde kleur uitgevoerd. Aftimmeringen t.p.v. kozijnen wordt gegrond in kleur kozijnen gelijmd aangebracht. De trappentreden en panelen worden fabrieksmatig gegrond. De trapbomen, spillen, hekken, lepe hoekbetimmeringen en overig timmerwerk aan de trap worden in het werk afgelakt. De leuning van de trappen worden fabrieksmatig blank gelakt. Er vindt verder geen schilderwerk plaats.

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

21 STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt, waar nodig en conform opgave constructeur, opgevangen door lateien, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Overige stalen kolommen (indien van toepassing) en raveelijzers worden aangebracht volgens opgave van de constructeur. Verder worden metalen bevestigingsmiddelen aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.

Bij de vrijstaande woning en de 2^{de}1-kapwoning type A worden stalen kolommen volgens opgave constructeur toegepast, deze worden verzinkt en in kleur volgens kleur- en materiaalstaat aangebracht.

Loodvervangers

Loodvervangers worden waar nodig aangebracht.

22 WATER en BINNENRIOLERING

De kunststof koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke geplaatst is in de meterruimte.

De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de volgende tappunten:

- o De kraan van het fonteintje in de toiletruimte;
- o Aansluiting t.b.v. wasmachine;
- o Aansluiting t.b.v. vaatwasmachine;
- o Toiletcombinatie begane grond;
- o Toiletcombinatie 1^e verdieping;
- o Vulkraan t.b.v. verwarmingsinstallatie.

De warmwaterleiding vanaf de warmtepomp en de koudwaterleiding vanaf de watermeter worden aangesloten op de volgende tappunten:

- o De mengkranen van wastafel en douche;
- o De afgedopte leiding t.b.v. de keukenmengkraan nabij de opstelplaats van de nog te plaatsen gootsteen;
- o De mengkranen van de bad combinatie, waar van toepassing.

Hemelwaterafvoer

Dakgoten en hemelwaterafvoeren uitgevoerd in Zink, kleur naturel.

Binnenriolering

Binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op:

alle sanitaire toestellen, wasmachineafvoer, vaatwasmachineafvoer (afgedopt), condensafvoer WTW-installatie; gootsteen toekomstige keuken (afgedopt).

23 SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd voorzien van de hieronder beschreven onderdelen:

Toilet

Wandcloset Villeroy & Boch O.Novo, diepspoel, wit

Voorzien van closetzitting met deksel, wit.

Inbouwreservoir, merk Grohe, type Rapid met bedieningsplaat, kleur wit.

Fonteincombinatie Villeroy & Boch O.Novo fontein Compact (rechthoekig model), ca. 36x25cm, wit, met
Fonteinkraan, merk Hansgrohe Talis E80 eengreeps fonteinkraan verchroomd, met chroom plugbeksifon en
muurbuis (leiding rechtstreeks in wand weggewerkt).

Badkamer rug-rug woningen, rijwoningen (tussen en hoek) en driekappers

Wastafel Villeroy & Boch O.Novo, rechthoekig, ca 60x46cm, met eengreeps wastafelmengkraan, Hansgrohe Focus
70, kleur chroom, chroom plugbeksifon, muurbuis (leiding rechtstreeks in de wand weggewerkt), spiegel,
afmeting 60x60cm.

Verdiepte douchehoek 85x85cm, voorzien van een Easydrain Multifixt-1 douchegoot met Multi inbouwdeel.
Douchemengkraan, Hansgrohe Ecostat 1001 CL opbouw douchethermostaatkraan, kleur chroom, Hansgrohe
doucheset Croma 100 Multi met handdouche, glijstang 65cm en verchroomde doucheslang.

Wandcloset Villeroy & Boch O.Novo, diepspoel, wit

Voorzien van closetzitting met deksel, wit.

Inbouwreservoir, merk Grohe, type Rapid met bedieningsplaat, kleur wit.

Badkamer tweekappers type A

Wastafel Villeroy & Boch Memento 2.0, rechthoekig, 100cm breed met 2 stuks eengreeps wastafelmengkranen,
Hansgrohe Focus 70, kleur chroom, chroom plugbeksifon, 1 afvoer, muurbuis (leiding rechtstreeks in de wand
weggewerkt), spiegel, afmeting 100x60cm.

Verdiepte douchehoek 85x85cm, voorzien van een Easydrain Multifixt-1 douchegoot met Multi inbouwdeel.
Douchemengkraan, Hansgrohe Ecostat 1001 CL opbouw douchethermostaatkraan, kleur chroom, Hansgrohe
doucheset Croma 100 Multi met handdouche, glijstang 65cm en verchroomde doucheslang.

Wandcloset Villeroy & Boch O.Novo, diepspoel, wit

Voorzien van closetzitting met deksel, wit.

Inbouwreservoir, merk Grohe, type Rapid met bedieningsplaat, kleur wit.

Badkamer tweekappers type B en vrijstaande woningen

Wastafel Villeroy & Boch Memento 2.0, rechthoekig, 100cm breed met 2 stuks eengreeps wastafelmengkranen,
Hansgrohe Focus 70, kleur chroom, chroom plugbeksifon, 1 afvoer, muurbuis (leiding rechtstreeks in de wand
weggewerkt), spiegel, afmeting 100x60cm.

Verdiepte douchehoek 85x85cm, voorzien van een Easydrain Multifixt-1 douchegoot met Multi inbouwdeel.
Douchemengkraan, Hansgrohe Ecostat 1001 CL opbouw douchethermostaatkraan, kleur chroom, Hansgrohe doucheset Croma 100 Multi met handdouche, glijstang 65cm en verchroomde doucheslang.

Ligbadcombinatie Villeroy & Boch O.Novo, 180x80cm, kleur wit, chroom badafvoerset.
Badthermostaatkraan, Ecostat 1001 CL opbouw, chroom, voorzien van Croma Select handdouche.

Wandcloset Villeroy & Boch O.Novo, diepspoel, wit
Voorzien van closetzitting met deksel, wit.
Inbouwreservoir, merk Grohe, type Rapid met bedieningsplaat, kleur wit

Berging/techniek ruimte

Wasmachinekraan voorzien van beluchter met afvoer voorzien van sifon.

24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de daarvoor geldende voorschriften en aansloten op het plaatselijke net. De groepenkast bevat 3 groepen voor huishoudelijk gebruik. Daarnaast worden aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasser, kooktoestel (perilex, 2 fasen), (combi)oven, PV-installatie en warmtepomp. Alle leidingen worden weggewerkt in de wanden en voorzien van wit schakelmateriaal. In de meterkasten op zolder worden opbouwleidingen in het zicht geplaatst en wordt opbouwschakelmateriaal (wit) toegepast. Bij de voordeur wordt conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting opgenomen. Deze wordt voorzien van een verlichtingsarmatuur, type volgens kleur- en materiaalstaat. De woning wordt voorzien van een belinstallatie bij de voordeur. De woning wordt conform verkooptekening voorzien van rookmelders, de rookmelders zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet en voorzien van een back-up batterij.

De plaats van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en loze leidingen zijn op de verkooptekening aangegeven.

Montagehoogte wandcontactdozen en aansluitpunten:

	<i>Hoogte boven de afgewerkte vloer</i>
Wandcontactdozen woonkamer en slaapkamers	circa 30cm
Wandcontactdozen onbenoemde ruimtes	circa 30cm
Overige wandcontactdozen	circa 105cm
Schakelaars	circa 105cm
Wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht	conform 0-tekening
Aansluiting afzuigkap	conform 0-tekening
Loze aansluitpunten	circa 30cm

Aansluitingen in badkamer	conform eisen
Thermostaat	circa 150cm
Wandlichtpunt buiten	circa 210cm
Wandlichtpunten zolder	circa 210cm

De woning wordt voorzien van enkele loze leidingen die naar de meterkast voeren, zoals aangegeven staat op verkooptekening. Deze loze leidingen zijn voorzien van een controle draad.

De hoogte van de schakelaars bij de trap en toilet kan afwijken vanwege afstemming met de positie van de leuning en plateau in het toilet.

De positie en de hoogte van de voorzieningen bij de technische installaties worden afgestemd op de technische installatie.

De woningen worden voorzien van PV panelen, geplaatst op het dak. Uitvoering, aantallen en positie conform BENG-berekening en staan indicatief aangegeven op verkooptekening.

De omvormer op een aparte elektragroep wordt geplaatst in de techniekruimte of op zolder.

25 VERWARMINGSINSTALLATIE

Verwarmingsinstallatie rug aan rug klein (Bnr's 35 t/m 40)

De woning wordt voorzien van een ventilatielucht warmtepomp, die de afgezogen ventilatielucht van de badkamer, keuken en toiletruimte als bron gebruikt voor de centrale verwarming en het warm tapwater. De ventilatielucht warmtepomp is voorzien van een 150 liter boiler welke de woning voorziet van warm water. Eenmaal per week wordt er in de boiler het legionella programma gestart welke het water verwarmd naar 60°C. Een volledig voorraadvat heeft minimaal 314 minuten nodig om geheel op te warmen. Daarbij gaan we er vanuit dat het water in de boiler 55°C is en het koudwater wat aangevoerd wordt 10°C. Opwarmtijd is daarmee gerekend van 10°C naar 55°C waarbij onafgebroken opgewarmd wordt, in de winter schakelt de warmtepomp tussen verwarming en tapwater en kan deze laadtijd langer zijn. U kunt 34 minuten douchen met een capaciteit van 6 liter water per minuut van 38°C voordat de boiler leeg is. Met de warmtepomp kan niet gekoeld worden. Optioneel is de warmtepomp niet te voorzien van koeling.

Verwarmingsinstallatie Hallehuis hoek, Hallehuis tussen en rijwoningen (Bnr's 3 t/m 9, 26 t/m 31, 33 en 34)

De woning wordt voorzien van een lucht/water warmtepomp. Deze warmtepomp zorgt voor de verwarming van de woning en daarnaast wordt de woning hiermee voorzien van warm tapwater. De warmtepomp bestaat uit een buiten- en binnenunit. De buitenunit staat bij de rijwoningen in de tuin opgesteld. Bij het Hallehuis komen de units in een schoorsteenkap op het dak. De unit is voorzien van een ventilator en gebruikt de temperatuur van de buitenlucht om warmte te transporteren naar de binnenunit. Als de ventilator van de buitenunit draait ontstaat er een sterke luchtstroom in de directe nabijheid van de unit. Dit is goed hoorbaar, de geluidsproductie nabij de unit is ongeveer 40 tot 50 dB. Voor het verrichten van onderhoud aan de buitenunit dienen tijdelijke

veiligheidsmaatregelen genomen te worden door de onderhoudsmonteur. De binnenunit wordt op zolder of in de trapkast geplaatst, zie verkooptekening voor de positie. De binnenunit heeft naast een warmtewisselaar ook een voorraadvat. Dit voorraadvat heeft een capaciteit van 200 liter water welke de woning voorziet van warm water. Eenmaal per week wordt er in de boiler het legionella programma gestart welke het water verwarmd naar 60°C. Een volledig voorraadvat heeft minimaal 158 minuten nodig om geheel op te warmen. Daarbij gaan we er vanuit dat het water in de boiler 55°C is en het koudwater wat aangevoerd wordt 10°C. Opwarmtijd is daarmee gerekend van 10°C naar 55°C waarbij onafgebroken opgewarmd wordt, in de winter schakelt de warmtepomp tussen verwarming en tapwater en kan deze laadtijd langer zijn. U kunt 45 minuten douchen met een capaciteit van 6 liter water per minuut van 38°C voordat de boiler leeg is.

De warmtepomp is in basis voorzien van koeling (dit is topkoeling, ingestelde temperaturen zijn niet de ruimtetemperaturen die bij toepassing koeling kunnen worden gehaald).

Verwarmingsinstallatie driekapper en tweekappers (Bnr's 1, 2, 11, 12, 14 t/m 20, 22 t/m 25, 41 en 42)

De woning wordt voorzien van een water/water warmtepomp. Deze warmtepomp zorgt voor de verwarming van de woning en daarnaast wordt de woning hiermee voorzien van warm tapwater. De warmtepomp bestaat uit een binnenunit welke aangesloten wordt op een bodembron. De binnenunit wordt in de trapkast geplaatst, zie verkooptekening voor de positie. De binnenunit heeft naast een warmtewisselaar ook een voorraadvat. Dit voorraadvat heeft een capaciteit van 180 liter water welke de woning voorziet van warm water. Éénmaal per week wordt er in de boiler het legionella programma gestart welke het water in de boiler verwarmd naar ca. 60 °C. Een volledig voorraadvat heeft minimaal 125 minuten nodig om geheel op te warmen. Daarbij gaan we er vanuit dat het water in de boiler 55°C is en het koudwater wat aangevoerd wordt 10°C. Opwarmtijd is daarmee gerekend van 10°C naar 55°C waarbij onafgebroken opgewarmd wordt, in de winter schakelt de warmtepomp tussen verwarming en tapwater en kan deze laadtijd langer zijn. U kunt 37 minuten douchen met een capaciteit van 6 liter water per minuut van 38°C voordat de boiler leeg is.

De warmtepomp is in basis voorzien van koeling (dit is topkoeling, ingestelde temperaturen zijn niet de ruimtetemperaturen die bij toepassing koeling kunnen worden gehaald).

Verwarmingsinstallatie vrijstaande woningen (Bnr's 10, 13, 21 en 42)

De woning wordt voorzien van een water/water warmtepomp. Deze warmtepomp zorgt voor de verwarming van de woning en daarnaast wordt de woning hiermee voorzien van warm tapwater. De warmtepomp bestaat uit een binnenunit welke aangesloten wordt op een bodembron. De binnenunit wordt in de berging geplaatst, zie verkooptekening voor de positie. De binnenunit heeft naast een warmtewisselaar ook een voorraadvat, deze wordt in de trapkast geplaatst. Dit voorraadvat heeft een capaciteit van 280 liter water welke de woning voorziet van warm water. Éénmaal per week wordt er in de boiler het legionella programma gestart welke het water in de boiler verwarmd naar ca. 60 °C. Een volledig voorraadvat heeft minimaal 224 minuten nodig om geheel op te warmen. Daarbij gaan we er vanuit dat het water in de boiler 55°C is en het koudwater wat aangevoerd wordt 10°C. Opwarmtijd is daarmee gerekend van 10°C naar 55°C waarbij onafgebroken opgewarmd wordt, in de winter

schakelt de warmtepomp tussen verwarming en tapwater en kan deze laadtijd langer zijn. U kunt 57 minuten douchen met een capaciteit van 6 liter water per minuut van 38°C voordat de boiler leeg is.

De warmtepomp is in basis voorzien van koeling (dit is topkoeling, ingestelde temperaturen zijn niet de ruimtetemperaturen die bij toepassing koeling kunnen worden gehaald).

De warmteafgifte zal middels lage temperatuur vloerverwarming plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping. Tussen de warmtepomp en vloerverwarmingslussen zit een verdeler, deze komen op de op verkooptekeningen aangegeven positie. De badkamer zal daarnaast worden voorzien van een elektrische radiator als bijverwarming.

Te realiseren minimale temperaturen doormiddel van verwarmen:

Hal / overloop	18° C
Woonkamer	22° C
Keuken	22° C
Slaapkamer(s)	22° C
Badkamer	22° C
Zolder	onverwarmd (geen vloerverwarming of verwarmingsselement.
Inpandige berging	onverwarmd (geen vloerverwarming of verwarmingsselement.
Buitenberging	onverwarmd (geen vloerverwarming of verwarmingsselement)
Overige ruimtes	vorstvrij

De woning is voorzien van een hoofdthermostaat in de woonkamer en na-regelthermostaten in slaapkamer(s)(master/slave regeling). De vertrekken die voorzien zijn van een na-regelthermostaat kunnen alleen voorzien worden van warmte indien de woonkamer met hoofdthermostaat hier ook om vraagt. Optioneel kan gekozen worden voor een onafhankelijke bediening per vertrek(master/master regeling).

26 AANDACHTSPUNT WONINGBORG

Stelposten

Er zijn geen verrekenbare stelposten opgenomen in het aankoopbedrag van de woning.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, maar ook het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Daarnaast zijn de woningen aangemeld bij het register groenverklaring. Voorwaarden daaraan zijn dat we duurzaam hout toepassen en de woningen bij oplevering voldoen aan BENG2 = 0.

Wet kwaliteitsborging (WKB)

Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet van toepassing. De grootste verandering voor nieuwbouw woningen is dat we geen bouwvergunning meer aan moeten vragen, maar alleen een melding doen bij het bevoegd gezag (de gemeente). De toetsing op kwaliteit en bouwregelgeving wordt door een onafhankelijke kwaliteitsborger gedaan. Deze kwaliteitsborger maakt een kwaliteitsborgingsplan voor start bouw waarin vastgelegd wordt hoe vooraf en tijdens de bouw het ontwerp getoetst wordt op regelgeving en kwaliteit. En we dat tijdens het bouwen toetsen en vastleggen. De kwaliteitsborger beoordeelt het totale dossier en meldt de woning bij oplevering af bij het bevoegd gezag dat deze kwalitatief goed is en voldoet aan wet- en regelgeving. Voor minderwerk in de vorm van casco badkamers heeft dat als gevolg dat de woning niet bewoonbaar is tot afmelding door de borger, wat pas kan nadat de badkamer gereed is.