

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE **EN** **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**



35 koopwoningen

Achter de Sleutel te Riethoven

Kavel 19 t/m 22

Kavel 40 t/m 44

(rijwoning - starters)

15 december 2023

Inhoudsopgave

Algemene kopersinformatie	5
Koopovereenkomst, garantieovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten	5
Garantie	5
Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021 in?	5
Woningborg: geeft u meer zekerheid	5
Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg voor u?	6
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?	6
Voorrang Woningborg-bepalingen	6
Opschortende en / of ontbindende voorwaarden	7
Bouwbesluit	7
Situatieschets en bouwnummers	7
Wegwijzer bij de aankoop van uw woning	8
Eigendomsoverdracht	8
Hypotheek en de daarbij behorende kosten	9
Betalingen	9
Verzekeren	9
Oplevering en sleuteloverdracht	9
Koperskeuzetraject & aanvullende informatie inzake koperswijzigingen	10
Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	10
Opruimen en schoonmaken	11
Duurzaam bouwen	11
Energie Prestatie Norm (BENG)	11
Archeologische vondsten	12
Duurzaam waterbeheer	12
Instandhoudingsverplichting en bestaande opstallen/erfafscheidingen	13
Opleveringsvolgorde	13
Veiligheid	13
Veiligheid tijdens de uitvoering	13
Veiligheid na de oplevering	14
Onderhoudsperiode	14
Disclaimer	14

Technische omschrijving	16
Van toepassing zijnde voorschriften	16
Woningtypen	16
Maten en maatvoering	16
Werkzaamheden door derden	16
Parkeren	16
Terreininrichting	17
Peil	17
Grondwerken	17
Tuinmuren & erfafscheidingen	18
Gemeenschappelijke achterpaden	18
Bestrating	18
Perceelsgrenzen	18
Prefab houten buitenberging	18
Fundering en begane grondvloer	19
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden	19
Gevelmetselwerk	19
Binnenwanden	20
Verdiepingsvloer	20
Kapconstructie	21
Buitenbetimmering	21
Staalconstructie	21
Gevelkozijnen, ramen en deuren	21
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen	21
Binnendeurkozijnen en -deuren	22
Hang- en sluitwerk binnendeuren	22
Trappen, traphekken en muurleuning	23
Dakafwerking	23
Beglazing buitengevelkozijnen	23
Dorpels en vensterbanken	24
Stukadoorswerk	24
Tegelwerk	25
Vloerafwerkingen	26
Huisnummerbord	26

Binnenbetimmering	26
Meterkast	26
Schilderwerk.....	26
Keuken	27
Installaties	28
Installatiezone	28
Vuilwaterriolering	28
Hemelwaterafvoeren.....	28
Aanleg- en aansluitkosten van water en elektra	28
Waterleidingen.....	28
Gasleidingen.....	29
Sanitair.....	29
Verwarming- en ventilatie installatie.....	29
Ventilatievoorzieningen	31
Elektrische installatie	31
Zwakstroom installatie	33
Telecommunicatievoorzieningen	33
PV Panelen	33
Bijlage: Afwerkstaat.....	35

Algemene kopersinformatie

Koopovereenkomst, garantieovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een woning in dit project te kopen, worden de koopovereenkomst, de garantieovereenkomst en de aannemingsovereenkomst conform het model van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkopers worden vastgelegd. Met andere woorden; in de koopovereenkomst, de garantieovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat Achter De Sleutel VOF respectievelijk Van Santvoort Bouw BV (hierna te noemen aannemer) aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een set overeenkomsten naar de notaris verzonden, waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakten (akte van levering) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Garantie

De woningen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: Door de afgifte van het Woningborg-certificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De teksten van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van Woningborg; u beschikt dus over veilige contracten. Bij het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u het door het Woningborg uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021".

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg onder de naam Woningborg-certificaat. Het certificaat wordt door Woningborg na ondertekening van de overeenkomst en nadat aan alle ontbindende en opschortende voorwaarden is voldaan rechtstreeks aan u toegezonden. De Garantie- en Waarborgregeling Woningborg beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en / of gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een onderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de onderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan de bouwregelgeving. Ook wordt de concept koopovereenkomst en de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de aannemer.

Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg 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. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De aannemer 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.
- Ondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de onderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de onderneming evenwichtig vastgelegd.
De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door een belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: controleer of u het Woningborg-certificaat in uw bezit heeft voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! Dit certificaat wordt u door Woningborg toegezonden.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg. Daarnaast worden in uw koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst en in de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

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 u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Opschortende en / of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en / of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde opschortende voorwaarden is voldaan, waarna er gedurende de periode bepaald in de overeenkomst op grond van bepaalde ontbindende voorwaarden, nog afstand kan worden gedaan van de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten. Over de exacte status van eventuele opschortende en / of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en / of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken of het opzeggen van de huur) aan te gaan.

Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Benaming op tekening:

- Woonkamer / keuken / slaapkamer
- Hal / entree / gang
- Techniek / zolder
- Toilet
- Badkamer
- Berging

Benaming volgens Bouwbesluit:

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergruimte

Situatieschets en bouwnummers

Bij de verkoopbescheiden treft u ter informatie een situatieschets aan. De schaal van deze situatieschets is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, inrichting en infrastructuur, groenvoorzieningen, parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie, deels ontleend aan de beschikbare gegevens van de gemeente. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande bebouwing verwijzen wij u naar de gemeente.

Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan Achter De Sleutel VOF geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Achter De Sleutel VOF aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koopsom als genoemd in de koopovereenkomst, de garantieovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en / of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering alsmede eventuele aansluiting voor CAI en telefoon.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. Tevens dient dan de garantietermijn betaald te worden. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst, de garantieovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Bemiddelingsvergoeding;
- Premie voor risicolevensverzekering;
- Eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten en de garantietermijn bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. De aannemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten, de garantietermijn als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de aannemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

Facturatie meer-/minderwerken (kopers keuzes)

Nadat u akkoord heeft gegeven op uw meer-/minderwerk wensen, ontvangt u de opdrachtbevestiging en de daaruit voortvloeiende facturen, die u dient te voldoen.

Voor de grote opties zal de termijnregeling gelden die gelijk is aan de basis termijnregeling volgens uw aanneemovereenkomst.

De kleine opties worden gefactureerd in twee termijnen, 25% bij opdracht en 75% voor oplevering. Dit conform de geldende regelingen van Woningborg.

Verzekeren

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de aannemer de woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De aannemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

Koperskeuzetraject & aanvullende informatie inzake koperswijzigingen

Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.

Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom is er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken.

Bij dit project bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken, zoals op de optie tekeningen staan aangegeven. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de optiekeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

Uw kopersbegeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij/zij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg-garantienormen en aan het Bouwbesluit.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. In het document "kopershandleiding meer- en minderwerken" staan deze mogelijkheden vermeld.

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de optiekeuzelijst worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze(s) "uitbouw aan de achterzijde van de woning" is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal de maat van het totaalpakket van bouwmuur, afhankelijk van de bouwmethodiek, circa 25 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de bouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Indien aanwezig worden de keuken en de sanitaire ruimten eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

Duurzaam bouwen

De aandacht voor milieu en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

Energie Prestatie Norm (BENG)

Uit het oogpunt van energiezuinigheid worden in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de thermische isolatie en de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) van een woning. De BENG bestaat uit drie toetsingsindicatoren;

BENG 1: de energiebehoefte;

BENG 2; het primair fossiele energiegebruik;

BENG 3: het aandeel hernieuwbare energie;

De woning voldoet aan de gestelde eisen. BENG is afhankelijk van veel factoren, waaronder ook de ligging van de woning, het glasoppervlak in de gevels en het type installatie(s). Om de woningen te laten voldoen aan BENG worden verschillende installatievoorzieningen toegepast. Het is dus mogelijk dat woningen binnen hetzelfde type andere installatiecomponenten bevatten.

Daarnaast kan het zijn dat door het kiezen van een optionele meerwerkoptie een installatiecomponent gewijzigd en/of toegevoegd moet worden om aan BENG te blijven voldoen. In de optiekeuzelijst zijn hiervoor géén kosten meegenomen. Afhankelijk van de gekozen opties zal bekeken moeten worden wat de eventuele prijsconsequenties hiervan zijn.

Archeologische vondsten

Uw woning in "Achter De Sleutel" bevindt zich in een gebied dat archeologisch is onderzocht. Indien alsnog onverhoopt tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning archeologische vondsten worden gedaan, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding en/of boete.

Duurzaam waterbeheer

Per jaar verdwijnen per huis honderden liters regenwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater wordt dan vermengd met het vuile water van uw huishouden. Dat is niet gewenst, want regenwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daar komt bij dat door een flinke regenbui het riool kan overlopen, waardoor straten blank komen te staan. Om op deze momenten het riool te ontlasten, wordt vuil water in oppervlaktewater gestort. Het regenwater vermengt in het riool met vuil water en loopt dan weg via sloten en meren.

Tegenwoordig wordt het regenwater liever afgekoppeld van het vuilwaterriool (of bij nieuwbouw niet aangekoppeld). Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet meer onnodig in het riool en de rioolwaterzuivering terecht. Dit schone regenwater kan direct naar een sloot, wadi of ander oppervlaktewater in de buurt afgevoerd worden.

Wat is het belang van afkoppelen/niet aankoppelen? Afkoppelen heeft een gunstig effect op het waterbeheer en is een goede maatregel om:

- Wateroverlast op straat en rivieren te verminderen door een vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater;
- Overstortingen van de riolering op oppervlaktewater te verminderen, dus minder watervervuiling en vissterfte;
- Verdroging van de bodem tegen te gaan, omdat water langer vastgehouden wordt op de locatie;
- De werking van de rioolwaterzuiveringsinstallaties te verbeteren en daarmee de vervuiling van oppervlaktewater te verminderen.

Duurzaam Waterbeheer in "Achter de Sleutel"

Vanwege de steeds grotere belasting op het rioolstelsel heeft de gemeente Bergeijk in plan 'Achter de Sleutel' doen besluiten géén gescheiden rioolstelsel aan te brengen. Het vuilwater (toilet, keukenafvoer, badkamerafvoer, e.d.) zal zoals te doen gebruikelijk worden afgevoerd via het riool.

De HWA's (regenpijpen) worden aangesloten op het perceel van de woning op een ondergronds rioolstelsel. Dit rioolstelsel vervoert het hemelwater en komt uit aan de rand van uw perceel in een overstort. Zodra deze vol is zal deze 'overstromen', en zal het overtollige regenwater afvloeien via diverse regenwateropvangvoorzieningen die de gemeente in de openbare ruimte zal aanleggen. Deze overstort is een buis van gehard PVC/PE welke uit de grond komt middels een "bolrooster" zodat er geen vuil en blad in kan stromen.

Instandhoudingsverplichting en bestaande opstallen/erfafscheidingen

Door middel van afspraken met omwonenden en de gemeente zijn voor diverse zaken een instandhoudingsverplichting opgenomen in de koopovereenkomst. Daarnaast zijn bestaande opstallen en erfafscheidingen van omwonenden ook in de koopovereenkomst vermeld indien deze gehandhaafd blijven en de toekomstige kopers de aanwezigheid hiervan dienen te dulden. Deze zaken worden in de technische omschrijving niet verder benoemd.

Opleveringsvolgorde

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. De verkrijger kan derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook (deels) worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

Veiligheid

Binnen dit totale project is aandacht besteed aan de veiligheid. De woningen zijn ontworpen volgens de uitgangspunten van het Bouwbesluit, dit houdt in dat er extra aandacht besteed is aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het bereikbare hang- en sluitwerk voldoet aan de basisnorm van het Politiekeurmerk "Veilig Wonen". Er wordt geen certificaat 'Politie Keurmerk Veilig Wonen' uitgereikt. Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht zoals op de tekeningen aangegeven.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is de aannemer tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de aannemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is

voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de aannemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

Veiligheid na de oplevering

Voor de onderhavige grond gebonden woningen geldt dat de bewassing van de ramen en het gevelonderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners er voor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren, dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken', waardoor bijvoorbeeld mogelijk krimpscheuren ontstaan.

Disclaimer

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven of wijzigingen welke wegens installatietechnische redenen noodzakelijk zijn.

De flyers/verkoopbrochures van tegelwerk, sanitair en keukens, optietekeningen, situatietekeningen en impressies maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De op de website opgenomen plattegronden, impressies, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers van de vloerverwarming, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen zij vanwege installatietechnische redenen hiervan afwijken. Positie, plaatsingsrichting en afmeting van installaties en technische ruimtes (leidingschachten, lepe hoeken, etc.) zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, die aangeven waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de aannemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven, die regelmatig door de aannemer tijdens de realisatie van de woning worden verzonden vanuit 'Volgjewoning.nl'

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreft de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet de lamp zelf, tenzij anders aangegeven.

Technische omschrijving

Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de bouwvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Woningtypen

Dit plan bevat de volgende woningtypes met de navolgende bouwnummers;

- Bouwnummers 19 t/m 22 & 40 t/m 44; Rijwoningen (starters),
- Bouwnummers 18 & 23; Hoekwoningen,
- Bouwnummers 38 & 39; Patiowoningen L,
- Bouwnummers 1 t/m 4, 14 & 15, 24 & 25; Patiowoningen XL,
- Bouwnummers 16 & 17; tweekapper L,
- Bouwnummers 28 t/m 35; tweekapper XL,
- Bouwnummers 27; Vrijstaande woning L,
- Bouwnummers 26 & 36; Vrijstaande woning XL,
- Bouwnummer 37; Vrijstaande woning XXL,

De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning(en) welke op het voorblad is vermeldt.

De woningen in project "Achter de sleutel te Riethoven" zijn ontworpen door Keeris architecten uit Eersel. Meer informatie over de architect kunt u terugvinden op www.keerisarchitecten.nl

Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa" maten, uitgedrukt in centimeters en/of millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Parkeren

De bouwnummers 1 t/m 4, 14 t/m 18, 23 t/m 37 hebben de mogelijkheid en tevens de verplichting om te parkeren op eigen terrein. Zie hiervoor de gestelde eisen in de koopovereenkomst.

Terreininrichting

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve terreininrichtingen is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar, mogelijk middels tijdelijke voorzieningen. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven. Al de terreininrichtingsplannen zijn in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. Niet alle woningen in het plan zullen gelijktijdig gerealiseerd worden. Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van uw woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur, trottoirs en parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woningen bereikbaar zijn.

Ten behoeve van de terreininrichting dienen er bij het drukken van deze documentatie nog enkele plannen te worden afgerond.

Peil

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Woningtoezicht van de gemeente. Het kan voor komen dat er tussen woningen onderling verschillende hoogtemaatvoeringen van toepassing zijn.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de woningtoegangsdeur niet hoger zijn dan 20mm boven de afgewerkte vloer. Tijdens de uitvoering houden wij rekening met een na oplevering in eigen beheer aan te brengen vloerafwerking van 15mm. Bij toepassing van een eindafwerking van 15mm komt de opstap bij de woningtoegangsdeur dus uit op circa 5mm. Indien u na oplevering een vloerafwerking wenst aan te brengen van meer dan 15mm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de woningtoegangsdeur te leggen.

Grondwerken

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen. De tuinen worden aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 10 cm onder peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin wordt zowel aan de voor- als aan de achterzijde zoveel als mogelijk ontdaan van bouwafval en puin. De achtertuinten worden 1 maal omgespit ($\pm$ 50 cm diep).

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuinen het regenwater moeilijk weg kan vloeien, zelfs na het omspitten van de tuin. De bodemstructuur is tijdens de bouw zodanig ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Iedereen in Nederland moet zelf zorgdragen voor de afvoer van zijn of haar regenwater en hierin ligt dan ook een eigen verplichting bij de koper.

Voor optimaal plezier en gemak van uw tuin raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin. Van Santvoort Bouw kan hier niet voor aansprakelijk worden gesteld.

Tuinmuren & erfafscheidingen

De situatietekening en de verkooptekening geeft weer waar welke erfafscheidingen worden aangebracht. De beplantingen worden in een daarvoor geschikt seizoen aangeplant. De bewoners dienen de beplantingen zelf te onderhouden.

Gemeenschappelijke achterpaden

De gemeenschappelijke achterpaden bij de achtertuinten van de woningen kavels 18 t/m 22 & 40 t/m 44 zijn eigendom van de desbetreffende hoek- of tussenwoning met een recht van overpad voor de woningen die voor het bereiken van hun achtererf gebruik kunnen maken van dit achterpad. Een en ander wordt exact vastgelegd in de leveringsakte met bijbehorende tekening die door de notaris wordt gemaakt. De paden worden aangelegd met betontegels in een nog nader te bepalen afmeting.

Ten behoeve van de verlichting van de achterpaden zullen er tegen de prefab houten tuinbergingen (of op de gemetselde bergingen) op een nader te bepalen hoogte buitenlichtpunten inclusief armatuur op schemerschakeling worden aangebracht. Deze buitenlichtpunten zullen worden aangesloten op de woonhuisinstallatie van de desbetreffende woning. De koper heeft een instandhouding en onderhoudsplicht voor deze verlichting en de kosten voortkomend uit het onderhoud en gebruik van deze verlichting zijn voor rekening van de koper.

Bestrating

Bij de woningen is geen bestrating voorzien.

Perceelsgrenzen

Op de hoekpunten van het perceel worden, daar waar mogelijk, markeringspaaltjes aangebracht. Voor de juridische levering zal het perceel door middel van Definitieve Kadastrale Grenzen worden gevormd.

Prefab houten buitenberging

In de achtertuinten worden prefab houten buitenbergingen geplaatst. Deze bergingen worden geplaatst in enkele of dubbele uitvoering, overeenkomstig de situatietekening. De bergingen van de kavels 18 t/m 21 kunnen niet komen te vervallen.

De prefab houten bergingen worden gefundeerd op prefab betonplaten. Het platte dak van de bergingen bestaat uit een houten balklaag welke wordt voorzien van een dakbeschot

van waterbestendige spaanplaat. De buitenwanden van de bergingen bestaan uit geïmpregneerde rabatdelen van vuren hout op een vuren houten regelwerk. Het kozijn en de deur worden, volgens de kleuren- en materialenstaat, in het werk dekkend geschilderd als deze niet fabrieksmatig zijn afgewerkt.

De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig OSB wordt aangebracht. Het kozijn en de buitendeur van de berging wordt vervaardigd van hardhout. De onderdorpel van dit houten kozijn bestaat uit een thermisch verzinkt stalen hoekprofiel. De houten buitendeur wordt voorzien van een glasopening met ondoorzichtig glas. Het platte dak wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking zonder ballast laag. De dakranden worden afgewerkt met een naturel daktrim.

In de berging zal een zogenaamde "energiezuil" worden geplaatst, bestaande uit een verlichtingsarmatuur, dubbele wandcontactdoos, schakelaar en bekabeling. De berging wordt natuurlijk geventileerd.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering, maar lozen in eigen tuin. Wij adviseren u om na oplevering in eigen beheer een grindkoffer of iets dergelijks onder deze hemelwaterafvoer te voorzien zodat het hemelwater op correcte wijze kan infiltreren in de ondergrond. Laat u hierover adviseren door uw hovenier of stratenmaker.

Fundering en begane grondvloer

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgaaf van de constructeur wordt een fundering aangelegd. De fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsstroken, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte geïsoleerde vloer op zand, eveneens conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De Rc-waarde (isolatie waarde) van de begane grondvloer van de woningen bedraagt minimaal 3,7 m².K/W.

Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden

Het binnenblad van de spouwmuren van de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen worden voorzien van dilatatievoegen, daar waar nodig volgens opgaaf van de leverancier. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren, waarin alleen voorzieningen ten behoeve van de stabiliteit van de woning zijn opgenomen. De overige dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden ook uitgevoerd in kalkzandsteen en waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

Gevelmetselwerk

Alle metselwerken worden uitgevoerd met een kleur zoals staat weergegeven op de verkooptekeningen. De verschillende kleuren op de verkooptekeningen dienen slechts als indicatie en kunnen in praktijk afwijken van de werkelijke kleur. Het gevelmetselwerk wordt gemetseld in wild verband en direct na het metselen afgewerkt. Dit betekent dat de gemetselde muur na het metselen direct op een diepte van circa 7 - 10mm wordt

uitgekrabd. Daarna wordt de voeg na de droogtijd geborsteld en na geborsteld. Er wordt nadien geen separate voegvulling meer aangebracht.

Het gevelmetselwerk van de kavels 40 t/m 44 zal worden voorzien van platvol geborsteld voegwerk waarna de gevels geschilderd zullen worden met een minerale muurverf. Omdat deze bewerking weersafhankelijk is, kan het zijn dat deze werkzaamheden na oplevering uitgevoerd worden.

Boven de kozijnen in het buitenblad worden waar nodig stalen lateien opgenomen. Het metselwerk wordt, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van prefab betonnen speken/of afdekbanden in combinatie met prefab betonnen raam- en/of deurkaders. Daar waar kozijnen tot aan het peil lopen, worden deze voorzien van een geïsoleerde kantplank. Onder de kozijnen met een borstwering komt een prefab betonnen waterslag, kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1.

In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht. Deze zijn echter niet op tekening aangegeven. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Het aantal, uitvoering en plaats van deze dilatatievoegen worden uitgevoerd conform opgave van de fabrikant.

Daarnaast wordt het gevelmetselwerk van de woningen voorzien van open voegen (zonder roosters) die zorgen voor de ventilatie van de spouw. De buitenmuren van de woningen worden voorzien van spouwmuurisolatie. De Rc-waarde (isolatie waarde) van de gevels van de woningen bedraagt minimaal 4,7 m².K/W.

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswanden", opgebouwd uit gasbeton.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer zal bestaan uit een betonnen breedplaatvloer. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloer blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht, ook na afwerking. Daarnaast kunnen de noodzakelijke stalen liggers in de verdiepingsvloer zichtbaar zijn en indien noodzakelijk zichtbaar brandwerend bekleed.

Stalen liggers kunnen later in het proces worden toegevoegd in de verdiepingsvloeren, wanneer dit noodzakelijk blijkt uit de definitieve constructieve berekeningen van de constructeur.

In de betonvloer worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de WTW installatie opgenomen. Omdat er in de verdiepingsvloer veel installatietechnisch leidingwerk is opgenomen, kan het voorkomen dat optionele spotjes niet meegenomen kunnen worden als meerwerk. De koperbegeleidster kan u hierover meer informatie verstrekken.

Verlaagd plafond

Op de badkamer op de eerste verdieping wordt gedeeltelijk een verlaagd plafond aangebracht zodat de installatieleidingen worden weggewerkt. Dit verlaagd plafond wordt voorzien van gipsplaten en afgewerkt met spuitwerk. Alleen in de technische ruimte zullen de installatie leidingen nog wel zichtbaar zijn.

Kapconstructie

De schuine daken van de woningen worden uitgevoerd als een prefab kapconstructie. De onderzijde van de dakplaten wordt uitgevoerd in een wit gegronde watervast verlijmd houtspaanplaat. De onderzijde van de kapconstructie en de zichtzijde van de knieschotten in de slaapkamer wordt voorzien van standaard glasvliesbehang voorzien van ruit motief en wordt in het werk één maal getext cf. afwerkstaat. De knieschotten van de woningen hebben (mits aanwezig) een constructieve functie en mogen derhalve door de koper na oplevering niet worden aangepast of verwijderd. De Rc-waarde (isolatie waarde) van de kapconstructie van de woningen bedraagt minimaal 6,3 m².K/W.

Buitenbetimmering

De op de verkooptekeningen aangegeven gevelbetimmeringen, boeiboorden, luifelbetimmeringen, etc. worden uitgevoerd in multiplex (of gelijkwaardig) welke in het werk dekkend zullen worden geschilderd.

Staalconstructie

De stalen lateien in het metselwerk boven de kozijnen worden thermisch verzinkt en (waar in het zicht) voorzien van poedercoating. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen kolommen in de wanden en stalen balken in de vloeren worden aangebracht, waarvan de afwerking zichtbaar kan zijn.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout en worden daar waar nodig aan de binnenzijde voorzien van een betimmering (houten rekwerk) boven het kozijn. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. De buitendeuren van de woningen zijn van hardhout. De voordeuren van de woningen zijn samengestelde plaatdeuren en worden dekkend geschilderd, model conform verkooptekening.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten en meerpuntssluitingen. Draai-/kiepramen worden voorzien met draai-/kiepbeslag.

Het kan mogelijkserwijs voorkomen dat tijdens de technische uitwerking van het project draaiende delen in de gevel te groot worden geacht voor toepassing van draai-/kiepbeslag. In dat geval zal alleen de draaifunctie van het raam worden toegepast in combinatie met een 'kierstand beveiliging'. De 'kierstand beveiliging' geeft u de mogelijkheid om het raam

op kierstand te vergrendelen. Dit wordt ook zo toegepast wanneer een bad onder een raam wordt geplaatst i.v.m. het opstapgevaar.

De scharnieren van de naar buiten draaiende delen van de buitenkozijnen zijn voorzien van dievenklauwen. De buitendeuren worden voorzien van een aluminium deurbeslag. In de voordeur wordt een aluminium brievenplaat aangebracht die is voorzien van een valklep met veer. Aan de binnenzijde is de brievenplaat voorzien van een borstel als tochtwering.

Binnendeurkozijnen en –deuren

Bij de woningen worden stalen (fabrieksmatig afgewerkte, nastel) opdek binnendeurkozijnen met bovenlicht van het fabricaat Berkvens toegepast. De binnendeurkozijnen van de eerste verdieping wordt uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte (dichte) opdek plaatdeuren van het fabricaat Berkvens en zijn circa 231 cm hoog. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met later aan te brengen vloerafwerking (zie hoofdstuk "peil"). Hiertoe worden de binnendeuren standaard op circa 28mm afstand vanaf de afwerkvloer aangebracht zodat u uw vloerafwerking hier onderdoor kunt aanbrengen. Deze ruimte onder de binnendeuren is niet te wijzigen. De binnendeurkozijnen worden gemonteerd op de door ons te realiseren afwerkvloer.

Na het in eigen beheer leggen van de vloerafwerking dient u zorg te dragen voor voldoende ruimte onder de binnendeuren (minimaal vereiste ruimte is 20mm) zodat het ventilatiesysteem goed kan functioneren. Wanneer u dit niet doet is het goed mogelijk dat er in de natte ruimte(s) schimmel ontstaat omdat de ventilatie dan onregeld is.

U krijgt toegang tot de deuren configurator van Berkvens met een persoonlijke inlog via Volgjewoning.nl. Hier kunt u online de standaarduitrusting van uw woning bekijken en een keuze maken. Mochten de binnendeuren en binnendeurkozijnen niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u online ook kiezen voor andere binnendeuren, binnendeurkozijnen en deurkrukken. Op de deuren configurator kunt u zien wat de mogelijkheden zijn, hoe de wijzigingen er uit zien en worden ook de prijsconsequenties inzichtelijk gemaakt.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgemonteerd met hang- en sluitwerk, bestaand uit metalen paumelles en loopsloten. De binnendeuren zijn voorzien van aluminium deurkrukken en schilden van het fabricaat Berkvens, type Buvalux Extra.

Het hang- en sluitwerk zal o.a. bestaan uit:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, vrij- en bezet schilden en paumelles;
- Meterkast: kastslot, knopschild aan de buitenzijde, een blind kortschild aan de binnenzijde en paumelles;

- Trap- en/of overige bergkasten en overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, schilden en paumelles.

Trappen, traphekken en muurleuning

Van de vurenhouten trappen, trapbomen en hekwerken worden de bomen en hekwerken in een voorlak geschilderd. De trapgatbetimmering wordt eveneens in een voorlak geschilderd. Deze heeft dus nog een eindlak nodig, kleine beschadigingen en noesten kunnen dus nog aanwezig zijn en deze dienen door de kopers zelf te worden bijgewerkt alvorens de eindlaag wordt aangebracht. De treden (en stootborden bij de dichte trap) worden gegrond. De muurleuning wordt uitgevoerd in hardhout en wit gelakt. De muurleuning volgt de vorm van de trap en wordt aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders. Mogelijk kunnen de trappen worden voorzien van zogenaamde lepe hoek(en) waardoor leidingen de trap kunnen passeren.

De verdiepingstrap wordt in open uitvoering aangebracht.

Dakafwerking

Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht. Kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1. De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking met ballast laag.

Beglazing buitengevelkozijnen

Kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van blank geïsoleerd HR⁺⁺ (Hoog Rendement) glas.

De afgelopen 30 jaar is de kwaliteit van dubbelglas aanzienlijk verbeterd. In plaats van lucht is de ruimte (spouw) tussen de glasbladen gevuld met edelgas voor nog betere isolatie. HR⁺⁺ glas heeft een onzichtbare, warmte reflecterende laag tussen de glasplaten die de warmte nog beter binnen houdt. Vergeleken met standaard dubbelglas laat dat minder dan de helft aan warmte door. Ten opzichte van enkelglas scheelt dat maar liefst 80%. Het zorgt dus voor een aangename binnentemperatuur. Minder verlies van warmte bespaart het energiegebruik.

De flinterdunne reflecterende laag bij HR⁺⁺ glas laat ongeveer één procent minder licht door dan dubbelglas zonder coating. Dit verschil in lichtintensiteit is echter nauwelijks merkbaar. Vanwege de sterk isolerende werking van HR⁺⁺ glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

Veiligheidsbeglazing

Daar waar volgens het bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen. Voor de overige glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning is eveneens veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen.

Dorpels en vensterbanken

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is. Verder wordt de woning niet voorzien van dorpels.

De vensterbanken zijn van composiet natuursteen, kleur wit (Bianco-C) o.g. en worden aangebracht onder de ramen waar een gemetselde borstwering aanwezig is. Deze vensterbanken hebben een overstek van circa 3 cm. Bij betegelde wanden wordt mogelijk geen vensterbank aangebracht. In dat geval zal het toegepaste wandtegelwerk worden omgezet. Het is niet mogelijk om de woning op te leveren zonder vensterbanken.

Screens

Naar aanleiding van de BENG-eisen is voor de kavels 19 t/m 22 gesteld dat een screen benodigd is bij het raam op de begane grond op de achtergevel. Deze zal als opbouw aan de buitenzijde worden gemonteerd.

Dit wordt uitgevoerd als een elektrisch bedienbaar screen met een schakelaar aan de binnenzijde van de woning. Kleur en fabricaat n.t.b. door de architect.

Stukadoorswerk

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden waar wandtegelwerk en/of spuitwerk wordt aangebracht en de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt. Wandoppervlakken boven tegelwerk en plafonds worden conform de afwerkstaat afgewerkt met spackspuitwerk. Eventueel aanwezige stalen kolommen (op tekening) die in de wanden staan worden afgetimmerd en eveneens behangklaar opgeleverd. Let op! Deze aftimmering kan op de wand zitten.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden afgewerkt om te kunnen behangen met een vliesbehang of waarop een sierpleister kan worden aangebracht met een korreldikte vanaf 2,5 mm. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is noodzakelijk.

De betonplafonds in de woningen worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren (plafond) blijven in het zicht. Eventueel aanwezige stalen liggers die in de plafonds aanwezig zijn worden afgetimmerd en kunnen onder het plafond uitsteken

Schuine zijdes van de dakplaten in de badkamers worden voorzien van gipsplaten en met structuurspuitwerk afgewerkt.

Tegelwerk

In het toilet wordt het wandtegelwerk tot circa 1,2 meter hoogte aangebracht. In de badkamer worden de wandtegels tot onderkant plafond aangebracht.

Wandtegels

De wandtegels zullen gelijmd worden aangebracht in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Hiervoor worden standaard wandtegels (Rako) liggend aangebracht met afmeting 20x25cm in de kleur glans of mat wit.

Vloertegels

Er worden keramische vloertegels toegepast in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Hiervoor worden standaard vloertegels (Rako) aangebracht met afmeting 30x30cm in diverse kleurstellingen.

Binnen het pakket basistegels is er keuze uit verschillende kleuren. De tegels zijn in de projectshowroom te bezichtigen. Het tijdens de bouw laten aanbrengen van andere afmetingen, andere merken tegels en/of motieven kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot naar de afvoerput getegeld en zullen snijstukken worden toegepast.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen (wandtegels licht grijs en vloertegels grijs) en daar waar nodig voorzien van dilataties en kitvoegen. De kleurstelling van de kitvoegen wordt door ons in het werk bepaald.

De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen. Het aanbrengen van een andere kleur voeg kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. In ruimten met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Dilataties welke in de kalkzandsteenwanden zijn voorzien en boven binnendeurkozijnen, worden ook in het tegelwerk doorgezet en gekit. Dit kan gevolgen hebben voor uw tegelindeling. Dit is om scheurvorming in uw tegelwerk te voorkomen.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de projectshowroom, dan kunt u er desgewenst ook voor kiezen om het wand- en vloertegelwerk achterwege te laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer het gewenste wand- en vloertegelwerk aan te brengen. Indien u ervoor kiest om het wand- en vloertegelwerk te laten vervallen zal logischerwijs ook het complete sanitair komen te vervallen (behoudens de elektrische radiator). Het los leveren van de sanitaire basisafwerking behoort niet tot de mogelijkheden. Voor de overige keuzes en voorwaarden omtrent het casco opleveren van natte ruimtes verwijzen we u naar de kopershandleiding meer- en minderwerken. U dient er rekening mee te houden als u het wand- en vloertegelwerk laat vervallen dit gevolgen heeft voor de garantievooraarden.

Vloerafwerkingen

De vloeren die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een anhydriet dekvloer. In de gehele woning is de dikte ca. 6 cm anhydriet en 2 cm isolatie. Achter de mogelijke knieschotten op zolder zal de afwerkvloer niet doorlopen. Voor het aanbrengen van sommige vloerafwerkingen is het schuren van de vloer noodzakelijk. Wij adviseren u om hierover advies in te winnen bij uw specialist, de gietvloer wordt namelijk niet geschuurd en niet gedroogd opgeleverd.

Huisnummerbord

Er worden aluminium huisnummerbordjes met zwarte cijfers geleverd conform de richtlijnen van de gemeente. De huisnummerbordjes zullen wij los leveren zodat u de mogelijkheid heeft om na oplevering in eigen beheer een eigen huisnummerbord op het gevelmetselwerk te monteren welke moet voldoen aan de richtlijnen van de gemeente.

Binnenbetimmering

Aan de binnenzijde van de woningen worden rond de buitenkozijnen passend gezaagde aftimmeringen aangebracht, zonder bevestigingsmiddelen in het zicht. Waar nodig wordt voor een juiste aansluiting op de plafonds boven de buitenkozijnen een plaatmateriaal aangebracht. De aftimmeringen dienen voor een juiste afwerking en correcte aansluiting van de kozijnen op de wandafwerking en het plafond.

In de meterkast wordt een meterbord (achterwand) geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen. Rondom de trapgaten (kopse zijde van de vloer) wordt een betimmering aangebracht. De aftimmering aan de onderzijde van de trap wordt gegrond opgeleverd, de nietgaten blijven hierbij in het zicht, evenals de nietgaten van de stootboorden.

Er worden geen plinten in de woning aangebracht. Plinten van minimaal 5 cm hoogte dienen na oplevering in eigen beheer te worden geplaatst voor een juiste aansluiting van de wandafwerking op de vloeren.

Ter plaatse van de aansluiting van de dakconstructie op de gevelvlakken en vloeren worden waar nodig aftimmerlatten geplaatst.

Meterkast

De meterkast wordt voorzien van een binnendeurkozijn en binnendeur overeenkomstig de rest van de woning. Overeenkomstig de richtlijnen van de nutsbedrijven worden in de deur ventilatieopeningen voorzien.

Schilderwerk

Schilderwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen. De kleur aan de binnenzijde van de kozijnen en de draaiende delen is gelijk aan de kleur aan de buitenzijde. De voordeuren worden fabrieksmatig voorzien van een voorlak, en worden in het werk geschilderd. Zie ook de afwerkstaat voor de juiste kleuren en toepassingen.

Keuken

Voor de aankoop van de keuken is het volgende bedrag opgenomen;

- € 1.480,-- incl. BTW (€ 1.223,14 excl. BTW).

Hiervoor wordt de woning voorzien van een standaard keuken. Voor de volledige informatie verwijzen wij u graag naar de separate keukendocumentatie, of kunt u de project keukenshowroom bezoeken.

Keukens worden altijd na oplevering geplaatst, enerzijds omdat de vloer eerst moet liggen en anderzijds omdat keukens welke voor oplevering worden geplaatst, vooral door de inbouwapparatuur voor inbrekers een doelwit zijn.

In de project keukenshowroom kunt u een goede indruk opdoen van de standaard keuken en kunt u uw wensen en wijzigingen kenbaar maken. Binnen het beschikbare budget bestaat de mogelijkheid om een keuze te maken uit vele verschillende frontkleuren, knoppen en grepen, plintkleuren, en zichtzijde kleuren van de romp. Ook zijn er diverse kleurkeuzes mogelijk voor het werkblad.

Samen met de adviseurs van de project keukenshowroom kunt u ook een alternatieve invulling of keukenopstelling bedenken, waarbij dan uiteraard de basiskeuken zal worden verrekend. Tot aan de nader te bepalen sluitingsdatum is het verplaatsen van de basis aansluitpunten, binnen de keukenzone conform verkooptekening/keukenbrochure kosteloos, indien u een keuken kiest in de project keukenshowroom. De MV-ventielen blijven hierbij wel op de standaard positie. Wanneer u de keuken op een ander locatie in de woning wenst zullen eventuele bouw- of installatietechnische meerkosten aan u worden doorberekend.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de project keukenshowroom, dan kunt u er desgewenst ook voor kiezen om de keuken achterwege laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer de gewenste keuken aan te (laten)brenge(n). Al het in de keuken aanwezige leidingwerk zal dan op de standaard plaats afgedopt worden opgeleverd. Voor het eventueel verplaatsen en/of uitbreiden van het standaard leidingwerk verwijzen wij u naar de kopershandleiding meer- en minderwerken.

Installaties

Installatiezone

Op de 1^e verdieping van de woning wordt een technische ruimte gerealiseerd. Hierin worden de technische installaties van de woning geplaatst. De zone rond deze installaties wordt als installatiezone aangemerkt. De leidingwerken van en naar deze toestellen worden in opbouw uitgevoerd. Buiten de installatiezone zullen de leidingen, voor zover als mogelijk, uit het zicht (als inbouw) worden uitgevoerd.

Vuilwaterriolering

De aanleg van en aansluiting op de vuilwaterriolering is in de koopsom inbegrepen. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. Alle leidingen worden voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen zoals onder andere ontsappings- en ontluuchtingsvoorzieningen.

Hemelwaterafvoeren

De woning wordt voorzien van zinken goten en hemelwaterafvoeren (conform bijlage: kleur- en materialenstaat).

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden niet aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Meer hierover leest u onder de paragraaf : Duurzaam waterbeheer.

Aanleg- en aansluitkosten van water en elektra

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de kosten van in gebruikstelling zijn in de aanneemsom opgenomen. De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk uit de regio vóór oplevering van de woning de aansluitingen aanvragen zodat deze bij oplevering van de woning beschikbaar zijn.

U bent vanaf de oplevering van de woning zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Waterleidingen

Alle waterleidingen worden aangelegd in kunststof buis.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De mengkraan op het aanrecht in de keuken*;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;

** Bij toepassing van een optionele Quooker (of andere warmwaterkraan met boiler) is een warmwaterleiding niet meer noodzakelijk en komt deze veelal te vervallen doordat deze niet meer wordt ingetekend op de installatietekening van de keuken. De uiteindelijke uitvoering hiervan is dus afhankelijk van de definitieve installatietekening.*

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- De toilet(ten);
- De fontein in de toiletruimte;
- Het tappunt voor de wasmachine;
- De vulkraan voor de warmtepompinstallatie;

Gasleidingen

Er worden geen gasleidingen toegepast.

Sanitair

De inrichting van de sanitaire ruimten is op de verkooptekening aangegeven. Voor de volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate sanitair documentatie.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van een (digitale) projectshowroom waar u een goede indruk kunt opdoen van de materialen en afwerking en u uw wensen en wijzigingen kunt selecteren. Uiteraard kunt u daarbij ook een alternatieve invulling of opstelling bedenken, waarbij dan uiteraard de basisuitrusting zal worden verrekend. Voor de volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate handleiding die u tijdens de koperbegeleiding zal worden aangereikt

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de (digitale) projectshowroom, dan kunt u desgewenst ook ervoor kiezen om het sanitair achterwege te laten (behoudens de elektrische radiator). Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer het gewenste sanitair aan te brengen. Het los leveren van de basisafwerking behoort niet tot de mogelijkheden. Indien u er voor kiest om het sanitair te laten vervallen zal ook het wand- en vloertegelwerk komen te vervallen. U dient er rekening mee te houden dat indien het u sanitair alsmede wand- en vloertegelwerk laat vervallen (casco opleveren) dit gevolgen heeft voor de garantievooraarden.

Voor de overige keuzes en voorwaarden omtrent het casco opleveren van sanitaire ruimten verwijzen we u naar het koperskeuzetraject.

Verwarming- en ventilatie installatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform het normblad, dat op dit werk van toepassing is.

De woning wordt voorzien van een ventilatieluchtwarmtepomp van het fabricaat Inventum Ecolution Modul Air. Deze ventilatieluchtwarmtepomp wordt gepositioneerd in de installatiezone op de 1^e verdieping;

De centrale verwarmingsinstallatie wordt als volgt gerealiseerd:

- Vloerverwarming op de begane grond;
- Elektrische radiator (fabricaat DRL, type E- klima o.g.) op de slaapkamer 1^e verdieping;
- In de badkamer wordt een elektrische designradiator (fabricaat DRL, type Lisa) gemonteerd. De temperatuurregeling van deze radiator is bedienbaar op de radiator zelf;
- De temperatuurregeling van de woning vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer;
- De temperatuurregeling van de elektrische radiator op de verdieping is bedienbaar op de radiator zelf.

De centrale verwarmingsleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis weggewerkt in de afwerkvloer, dit met uitzondering ter plaatse van de verdelers. De verdelers worden niet voorzien van een omkasting. De locatie van deze verdelers kunnen later in het bouwproces nog worden gewijzigd i.v.m. installatietechnische redenen.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsgroepen en bij gesloten ramen en deuren worden de volgende temperaturen gegarandeerd:

- Woonkamer/Keuken: 20 °C
- Slaapkamer: 20 °C
- Badkamer: 22 °C
- Entree/hal, toilet en overloop: 15 °C

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, pvc, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,09 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Ten aanzien van de laag temperatuur vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Laag temperatuur vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. Bij oplevering van de woning ontvangt u een gebruikers instructie.

Ventilatievoorzieningen

In de woning wordt een ventilatie systeem aangebracht in combinatie met de eerder genoemde ventilatieluchtwarmtepomp van het fabricaat Inventum Ecolution Modul Air.

De woning wordt geventileerd met buitenlucht, waarbij middels (glasgeplaatste) ventilatieroosters buitenlucht naar binnen gehaald wordt. De ventilatieroosters voor de natuurlijke toevoer van buitenlucht worden op het glas aangebracht. De ventilatieroosters zijn ter indicatie op de gevels van de verkooptekeningen aangegeven en zijn zogenaamde zelfregulerende roosters voor een beter comfort. De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar.

Samengevat is het ventilatie systeem opgebouwd uit een natuurlijke toevoer van buitenlucht, die middels een ventilatieluchtwarmtepomp mechanisch wordt afgevoerd.

De hoofdbediening van het ventilatie systeem (3-standen schakelaar) wordt geplaatst in badkamer van de woning.

Het systeem heeft kunststof wand- en/of plafond-afzuigroosters in de keuken, nabij de opstelplaats van de wasmachine, het toilet en in de badkamer. Op dit systeem kan geen afzuigkap met motor in de keuken worden aangesloten. De afzuigroosters in de keukenruimte worden gecentraliseerd geplaatst in de ruimte (niet boven opstelplaats kooktoestel) en dienen enkel voor het afvoeren van kookvocht. Door het gebruik van een recirculatiekap worden de kookluchtjes geneutraliseerd. De door u te plaatsen keuken dient altijd te worden voorzien van een recirculatiekap. In geval de afzuiging wordt opgenomen in de kookplaat (bijvoorbeeld Bora) dient eveneens gekozen te worden voor een recirculatiesysteem.

De luchtafvoer van de ventilatielucht vindt plaats via een dakdoorvoer door het dak.

De overige ruimten / constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- | | |
|----------------------------------|--|
| • De meterruimte: | vrije ruimte onder de deur in combinatie met ventilatievoorzieningen in de deur; |
| • De binnendeur van het toilet: | vrije ruimte onder de deur; |
| • De binnendeur van de badkamer: | vrije ruimte onder de deur; |
| • Overige binnendeuren: | vrije ruimte onder de deur; |

De prefab houten buitenberging in de achtertuin wordt natuurlijk geventileerd middels roosters.

Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt in principe aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn

voorzien van een deksel met lamphaak. Op de eerste verdieping zullen de aansluitpunten voor de verlichting deels in de wand worden aangebracht in verband met de schuine kanten van de plafonds. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning, en is standaard uitgerust met 2 aardlekschakelaars waardoor er maximaal 8 eindgroepen geplaatst kunnen worden.

Wanneer u optioneel kiest voor een extra aparte eindgroep dient u er rekening mee te houden dat u tevens dient te kiezen voor een uitbreiding van de groepenkast inclusief extra aardlekschakelaar.

De leidingen in de woningen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, de installatiezone en ter plaatse van de dakplaten die niet binnen een verblijfsruimte of verkeersruimte vallen. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. Daarnaast worden de leidingen en het elektramateriaal in de gemetselde (of prefab houten) buitenberging als opbouw uitgevoerd. De dubbele wandcontactdozen worden samengesteld uit twee enkelvoudige wandcontactdozen die onder één afdekraam naast elkaar worden geplaatst. Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal zijn van het merk Busch Jaeger SI Balance, en wordt uitgevoerd in de kleur wit.

De hoogte van de elektrapunten ten opzichte van de dekvloer is:

- Lichtschakelaars: + 105 cm*;
- Wandcontactdozen: + 30 cm overige in de woonkamer en de slaapkamers;
+ 120 cm t.p.v. opstelplaats wasmachine**;
+ diverse hoogten in keukens conform apart schema***;
- Drie standenschakelaar + 105 cm;
badkamer
- UTP / loze leidingen + 30 cm;
- Thermostaat: + 150 cm hoogte;

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes.

- * Schakelaars bij trapleuningen en inbouwreservoirs worden mogelijk op afwijkende hoogte aangebracht.
- ** De wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op knieschotten komen mogelijk lager als de eerder genoemde 120 cm.
- *** Schakelaars op de wand waartegen de keuken is geplaatst worden boven elkaar geplaatst indien dit nodig blijkt.

Op de eerste verdieping wordt een elektrisch aansluitpunt voor de wasmachine geplaatst. Het aansluitpunt voor de wasmachine wordt op een afzonderlijke aparte groep aangesloten en wordt conform de voorschriften afgemonteerd met een enkelvoudige wandcontactdoos (opbouw). In de meterkast van de woning wordt een dubbele (onbenutte) wandcontactdoos (opbouw) aangebracht.

Nabij de voor- en achterdeur van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting gemaakt, exclusief armatuur. Deze buitenlichtpunten zijn vanuit de woning te bedienen

met een enkelpolige schakelaar. Er worden géén armaturen geplaatst, u dient dit zelf in eigen beheer ná oplevering uit te voeren.

Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een witte afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In de loze aansluitingen is een controledraad opgenomen. Deze controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

De woningen zijn voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders bevatten tevens een ingebouwde batterij. De plaats van deze rookmelders is aangegeven op de verkooptekening.

Zwakstroom installatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een signaalgever in de entreehal;
- Een transformator in de meterkast/groepenkast.

Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer is een bedrade UTP (Cat. 5) aansluiting voorzien. Verder is in de slaapkamer (één stuks) loze leidingen opgenomen, zie hiervoor ook de verkooptekening. In de loze aansluiting is een controledraad opgenomen. Deze controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

Het bedrade aansluitpunt voor UTP wordt op een hoogte van circa 30cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

De individuele (aansluit)kosten van telefonie, CAI en internet voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

PV Panelen

De woning is voorzien van op dak" zonnepanelen, aangebracht op de keramische dakpannen. Het definitieve aantal en type PV panelen is afhankelijk van de BENG berekening in combinatie met de ligging van het dakvlak. Momenteel zijn de BENG berekeningen nog niet definitief waardoor het aantal en type PV panelen welke op de verkooptekening zijn weergegeven nog de "voorlopige" aantallen zijn. Zodra het aantal en type PV panelen per bouwnummer definitief is zullen wij dit kenbaar maken via Volgjewoning.nl

Een PV-paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie, en heeft een lagere CO₂ uitstoot en een lagere energierekening als duurzaam doel. Het eventueel meer opgewekte vermogen wordt terug geleverd aan het openbare netwerk. Let op: het werkelijk vermogen is van vele factoren afhankelijk zoals de exacte oriëntatie, eventuele belemmeringen door schaduw, aantal zonuren per jaar en de intensiteit daarvan. Op de 1e verdieping wordt een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer zorgt ervoor dat de gelijkstroom van de zonnepanelen wordt omgezet in wisselstroom. Alle huishoudelijke elektrische apparaten werken op wisselstroom. Zonnepanelen produceren echter gelijkstroom.

Bijlage: Afwerkstaat

Hal (verkeersruimte)	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• 1 deur(huis)bel installatie, drukknop buiten naast de voordeur, beltrafo en deurschel. • Vloerverwarming;
Toilet (toiletruimte)	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster tot 1,2 meter; • Structuurspuitwerk boven de wandtegels;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk;
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Sanitair:	• Conform sanitairpakket niveau A;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt mechanische installatie; • Vloerverwarming;
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk;
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• Thermostaat; • Ventilatiepunten mechanische installatie; • 1 st bedrade leiding t.b.v. UTP; • Vloerverwarming;
Badkamer (badruimte)	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster tot plafond;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk tegen gipsplaat;
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen; • Enkele WCD (op aparte groep) t.b.v. wasmachine (opbouw);
• Sanitair:	• Conform sanitairpakket niveau A;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt mechanische installatie; • Elektrische handdoekradiator; • Enkele wcd naast schakelaar;

	• 3 standen schakelaar; • Aansluitpunt riolering t.b.v. wasmachine (opbouw); • Koud waterleiding t.b.v. wasmachine (opbouw);
Slaapkamer 1 (verblijfsruimte)	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Glasvlies behang voorzien van ruitmotief 1x getext tegen dakplaat en knieschotten (aftimmerlatten blijven in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt mechanische installatie; • 1 st loze leiding t.b.v. elektra; • Elektrische radiator;
Technische ruimte / berging (onbenoemde ruimte)	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar (daar waar mogelijk i.v.m. opstelplaats diverse installatietechnische toestellen);
• Plafondafwerking:	• Dakplaat – wit gegrond (nietgaten zichtbaar);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatieluchtwarmtepomp; • Ventilatiepunt mechanische installatie; • Omvormer PV installatie;
Prefab houten buitenberging	
• Vloerafwerking:	• Prefab betonplaten
• Wandafwerking:	• Vuren houten regelwerk;
• Plafondafwerking:	• Houten balklaag;
• Elektrische installatie:	• Energiezuil bestaande uit een verlichtingsarmatuur dubbele wandcontactdoos en schakelaar.
• Overige voorzieningen:	• Armatuur op schemerschakelaar aangesloten op elektra berging (niet bij alle woningen, zie verkooptekening)