

RODENRIJSE VELDEN



Wonen aan de groene rand van Rotterdam

WEGWIJZER

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PROCEDUREN KOPERSKEUZEN

Rodenrijse Velden
Berkel & Rodenrijs

Deze technische omschrijving heeft
betrekking op eengezinswoningen
Uitgave maart 2020.

22 twee-onder-een-kapwoningen

Bouwnummers

1 t/m 4, 46, 47, 62, 63, 65, 66,
68, 69, 72 t/m 75, 81 t/m 84, 87, 88.

6 drie-onder-een-kapwoningen

Bouwnummers

43 t/m 45
48 t/m 50

20 vrijstaande woningen

Bouwnummers

57 t/m 61, 64, 67, 70, 71,
76 t/m 80, 85, 86, 89 t/m 92

Ontwerp:

Venster architecten
EGM architecten

De bouw wordt gerealiseerd door
Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen B.V.
ingeschreven onder nummer W-02310 in
het Register van Ingeschreven
Ondernemingen bij Woningborg.



INHOUDSOPGAVE

I. Wegwijzer en voorwaarden bij de aankoop van uw woning	3	- Aftimmerwerk	12
- Algemeen	3	- Schilderwerk	12
- Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst	3	- Waterinstallatie	12
- Wanneer u moet gaan betalen	3	- Binnenriolering	12
- Eigendomsoverdracht	3	- Gasinstallatie	13
- Hypotheek tijdens de bouw	4	- Elektrische installatie	13
- Oplevering sleuteloverdracht	4	- PV-panelen	13
- Onderhoudsperiode	4	- Telecommunicatievoorzieningen	13
- Mogelijkheid meer-/minderwerk	4	- Verwarmings-/warmwater-Installatie	13
- Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?	4	- Ventilatievoorzieningen	14
- Woningborg geeft u zekerheid	4	- Schoonmaken en oplevering	14
- Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?	5	- Enkele aandachtspunten Woningborg	14
- Wat valt niet onder de Woningborg garantie	5	- Voor het project geldende algemene voorwaarden	15
- Voorrang Woningborgbepalingen	5	III. Procedure en voorwaarden koperskeuzen	16
- Wijzigingen	5	- Inleiding	16
II. Technische omschrijving	6	- Afdeling kopersbegeleiding	16
- Algemeen	6	- Koperskeuzen	16
- Indeling van woning in verblijfsgebieden	6	- Sluitingsdata	16
- Uitvoeringsduur	6	- Standaard optielijsten	17
- Volgorde bij uitvoering	6	- Individuele koperkeuzen	17
- Peil en uitzetten	6	- Offertetraject projectleverancier	17
- Grondwerken	6	• Keukenleverancier	18
- Riolering	7	• Sanitairleverancier	18
- Bestrating en terreininventaris	7	• Tegelleverancier	18
- Fundering	8	- Overige informatie	19
- Vloeren	8	- Informatie algemeen	19
- Gevels en wanden	8	- Minderwerk	19
- Daken	9	- Werkzaamheden door derden	19
- Buitenberging	9	- Betalingsregeling	20
- Goten en hemelwaterafvoeren	9	- Koperskeuzen algemeen	20
- Metaalwerken	10	- Bouwbesluit (bij casco keuze)	20
- Kozijnen en meterkast	10	- Geluid	20
- Beglazing	10	- Beleid Nutsbedrijven	20
- Hang- en sluitwerk	10	- Bouwplaatsbezoek	21
- Trappen en hekwerken	10	- Uw Woningdossier	21
- Plafond-, wand en vloerafwerking	10	- Tot slot	21
- Tegelwerk	11	IV. Bijlagen	
- Sanitair	12	- Afwerkstaat	
- Opstelplaats keuken	12	- Kleur- en materialensta(a)t(en)	
		- Standaard optielijsten	

I. WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Algemeen

De beslissing tot aankoop van uw woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. U koopt immers tegelijk met uw woning de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde bouwondernemingen kunnen bieden. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

Om u alvast voor te bereiden geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

Het tekenen van de

koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg, een tekening van uw woning, alsmede een technische omschrijving welke beiden onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl de aannemer door mede ondertekening zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomsten door de verkrijger(s) en de opdrachtgever(s) zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die zal zorg dragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig tevens de hypotheekakte.

Wanneer u moet gaan betalen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot er een factuur wordt gestuurd, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening is gebracht. Er is dan een aantal mogelijkheden:

- 1) indien u 'eigen geld' heeft betaald u de factuur;
- 2) heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u niet. U hebt dan recht op uitstel van betaling, zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de datum van levering worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (akte van overdracht) en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot datum levering;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldgever;
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorg draagt. Vanaf de datum overdracht betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de oplevering.

Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en, indien de aard van de werkzaamheden dit toelaat, zo mogelijk direct door ons verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering en de eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

Wij streven ernaar, dat u ten tijde van de oplevering de beschikking heeft over alle revisietekeningen en gebruikershandleidingen van de installaties.

Bouwtekeningen worden echter door ons niet verstrekt!

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de materialen waarmee uw woning is gebouwd nog kunnen gaan "werken".

Wij wijzen u erop dat in de afwerkvloeren van de woningen diverse leidingen zijn opgenomen, onder andere cv- leidingen welke warmte afstralen naar de aan te brengen vloerafwerking. Met betrekking tot schade alsmede gevolgschade ten gevolge van warmtedoorstraling naar de vloerafwerking aanvaardt wij geen enkele aansprakelijkheid, aan zowel de vloerafwerking als aan de afwerkvloeren. Indien u

een vloerafwerking toepast (bijvoorbeeld vloerbedekking of iets dergelijks), adviseren wij u de leverancier te vragen de toe te passen producten c.q. lijm af te stemmen op de reeds aangebrachte vloeren en de leverancier te vragen om een garantie voor de hechting op de aan te brengen vloerafwerking alsmede op de ondervloer. Tevens dient u zich door de leverancier te laten adviseren of bijvoorbeeld het stofvrij maken, schuren of egaliseren van de ondervloer noodzakelijk is.

Mogelijkheid meer- en minderwerk

Bij alle woningen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld alternatieven aan te vragen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen.

Deze dienen echter te voldoen aan het Bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. Tevens kan het voorkomen dat i.v.m. de bouwmethode, planning of seriematigheid individuele wensen niet kunnen worden aangeboden.

Voor meer informatie zie hoofdstuk III 'Procedure en voorwaarden koperskeuzen'.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

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 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 schade-loosstelling.
- 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 garantie-verplichting 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 aannemingsovereenkomst met daarbij behorende algemene voorwaarden en algemene 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 wordt in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang 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.

Wijzigingen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkavelingen, etc.

De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. De weergegeven 'artist-impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen woningen en buitenruimten, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van uw woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten.

Indien de woning door u gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, echter wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen van het perceel – groter of kleiner – dan in de koop-/ aannemingsovereenkomst staan vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen. Benoemde kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De definitieve kleur- en materialenlijst met de toegepaste RAL-kleuren ontvangt u bij oplevering ten behoeve van het onderhoud van de woning. Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

II. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

De omgevingsvergunning is aangevraagd op basis van de gebruiksfunctie wonen, constructieve veiligheidsklasse 2, een en ander conform het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon- of slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- entree/hal/gang : verkeersruimte
- meterkast : technische ruimte
- toilet : toiletruimte
- woonkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- (binnen)berging : bergruimte
- technische ruimte : technische ruimte
- wasruimte : onbenoemde ruimte
- zolder / vliering : onbenoemde ruimte

Let op! Bij de bnrs. 45, 46 en 50 is een deel van de zolder aangemerkt als verblijfsruimte. Dit deel is echter niet bedoeld als slaapkamer!

Aandachtspunt: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op het gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

Deze omschrijving vormt één geheel met de tekeningen. Van toepassing zijn de eisen gesteld door Woningborg. Ongeacht al het andere overeen gekomen zijn de garantienormen van Woningborg onverkort van toepassing. Niet onder de Woningborggarantie vallen de zaken buiten de woning zoals terrassen, steigers, tuinmuren, hekwerken, groenvoorzieningen etc. Ook zaken die niet door de aannemer worden aangebracht, vallen niet onder de Woningborggarantie.

Indeling van woning in verblijfsgebieden

De verblijfsgebieden in de woning bestaan uit:

- keuken
- woonkamer
- slaapkamer(s)

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woningen bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst op te nemen aantal werkbare werkdagen.

Volgorde bij uitvoering

De volgorde bij de uitvoering wordt door de bouwondernemer bepaald. Bij start bouw ontvangt u van de kopersbegeleider de bouwvolgorde.

Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, evenals rooilijnen en erfgrenzen.

Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden.

Als bodemafluiting wordt toegepast:

- een laag zand in de kruipruimte
- een betonvloer bij bnrs. 1 t/m 4

Bij bouwnummer 1 t/m 4 is geen kruipruimte aanwezig!

De tuinen worden afgewerkt met:

- uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd.

Op de locatie wordt een bodemsanering uitgevoerd, waarbij er gewerkt wordt met een leeflaag-constructie. Dit houdt in dat de bovenlaag wordt afgegraven tot 1 meter onder maaiveld en wordt voorzien van een aanvulling welke geschikt is voor woonbestemming. Dit betekent dat er in de tuinen van de woningen een leeflaag van 1 meter grond wordt toegepast. Onder die leeflaag wordt een signaleringsdoek toegepast. In de kruipruimtes van de woningen (m.u.v. bnr. 1 t/m 4) wordt er 100 mm schoon zand toegepast op het signaleringsdoek. De volgende aanwijzingen geldt tijdens toekomstig gebruik:

- de gerealiseerde leeflaag dient door de terreineigenaren (eigenaren woonpercelen alsook eigenaar openbaar gebied) in stand te worden gehouden;
- grondverzet op de gesaneerde locatie is toegestaan tot het aangebrachte signaleringsdoek, met als voorwaarde dat de gerealiseerde leeflaag onder vergelijkbare condities wordt hersteld;
- bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden ter plaatse van de aanwezige restverontreiniging, dieper dan 1 meter onder maaiveld, zijn een saneringsplan en arbeidshygiënische maatregelen noodzakelijk;
- bij elke transactie in de toekomst wordt de gerealiseerde bodemkundige situatie bekend gemaakt.

Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen.

Aandachtspunt: Koper is ermee bekend dat de door de Verkoper aangebrachte grond c.q. leeflaag, maakt dat de ondergrond van het Verkochte na oplevering van de woning geschikt is voor de functie "Wonen". Koper verklaart voorts ermee bekend en akkoord te zijn dat het voornoemde niet wegneemt dat een AP 04-verklaring benodigd is voor en/of er extra kosten verbonden zijn aan het afvoeren of vervangen van die grond indien Koper dit nodig acht vanwege eventuele tuinwerkzaamheden.

De woning wordt voorzien van een kruipruimte (m.u.v. bnr. 1 t/m 4) met een vrije hoogte van circa 500 mm, met uitzondering ter plaatse van leidingwerk.

Aandachtspunt: Wij raden u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soort beplanting waarbij rekening wordt gehouden met het signaleringsdoek. Laat daar waar u beplanting of hagen wilt toepassen zowel de voor- als achtertuin ompitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond lossere te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren.

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en dakoppervlak (tuinschuurtsjes en overkappingen) verlaagd de mogelijkheid van de tuin om water op te nemen. Dit kan bij hevige of langdurige regenval tot overlast leiden. Laat indien nodig drainage of infiltratievoorzieningen aanleggen voordat u de tuin aanlegt.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in pvc. Afvalwater en hemelwater worden via een gescheiden systeem afgevoerd. Afvalwater wordt verzameld geloosd op het gemeenteriool. Het hemelwater of het oppervlaktewater in de omgeving wordt afgevoerd naar, indien aanwezig, het schoonwater riool. Er wordt een polderkoppeling gemonteerd. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de terreinontwatering tijdens de bouw wordt een drainagesysteem toegepast. Het systeem wordt in de lengteas van het bouwblok aangebracht in de kruipruimte. N.B. Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie.

Bestrating en terreininventaris

Per opstelplaats voor een auto op eigen terrein worden 2 stroken betegels van 400 x 600 mm aangebracht. Tevens wordt er 1 rij betegels van 600 x 400 mm aangebracht als pad naar de voordeur.

In de erfafscheiding wordt voorzien door middel van perkoenpaaltjes met draad. Daar waar op tekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van hagen of staalmaat met klimplanten en poorten.

Het balkon aan de achterzijde van de woning op de begane grondvloer bij de bouwnummers 1 t/m 4 wordt als volgt uitgevoerd,

- staalconstructie met houten balklaag;
- hardhouten vlonderdelen.

Aandachtspunt: Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting voldoende water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen aan in de zomer, maar ook al in het voorjaar.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast: fundering op palen.

Alle in het werk te storten betonwerken worden uitgevoerd met door de constructeur te bepalen benodigde bewapening, geheel volgens de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De riolering wordt gedeeltelijk ingestort. De fundering wordt gevormd door over de palen in het werk gestorte betonbalken van gewapend beton.

De kruipruimte (n.v.t. bij bnr. 1 t/m 4) wordt geventileerd door middel van vloerventilatioerosters in de voor-, (zij-) en achtergevels.

Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is een geïsoleerde ribcassettevloer (n.v.t. bij bnr. 1 t/m 4). De eerste en tweede verdiepingsvloer is een beton breedplaatvloer. De vloer van de eventueel aanwezige buitenbergruimte is van beton.

Bij bouwnummer 1 t/m 4 is de vloer van het souterrain een in het werk gestorte betonvloer en de begane grondvloer een beton breedplaatvloer.

Voor de toegang tot de kruipruimte (n.v.t. bij bnr. 1 t/m 4) wordt in de hal achter de voordeur een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog. Ook bij inpandig bergingen (indien aangegeven op tekening) waar toegang van de kruipruimte nodig is, wordt een zelfde kruipluik gemaakt.

Aandachtspunt: Een kruipruimte is bedoeld om slechts incidenteel te betreden voor werkzaamheden aan leidingen. In het Bouwbesluit wordt er rekening mee gehouden dat de kruipruimte vochtig is en/of onder water staat. Om deze reden zijn de begane grondvloer en het kruipluik water- en dampdicht. Bij veel (nieuwbouw)woningen in Nederland staat er een laag water in de kruipruimte. Dit wordt veroorzaakt door (opbollend) grondwater en door regenwater. Dit kan geen kwaad en is geen gebrek.

Gevels en wanden

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuren (met een isolatiewaarde van $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). Voor de diverse constructieonderdelen worden de materialen toegepast zoals aangegeven op de afwerkstaat. De bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en de woning scheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren in kalkzandsteen. De (buiten)bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd

Aandachtspunt: Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, z.g. "zoutuitbloeiingen". Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

De eventueel benodigde stabiliteit- en/of dragende wanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen of beton.

De overige niet-dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of gipsblokken.

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, dit betekent dat ze niet behangen zijn, maar gereed zijn om door de koper(s) te worden behangen.

Daken

De hellende dakconstructie van de woning ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- prefab dakisolatieplaten;
- panlatten;
- keramische dakpannen

Onder de dakplaten worden constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat.

De eventueel aanwezige plat dakconstructie van de woning ($(R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W})$) is als volgt samengesteld

- betonnen breedplaatvloer;
- isolatie;
- bitumineuze dakbedekking;
- grind (indien op tekening is aangegeven).

Dakbedekking:

- Uitvoering volgens kleur- en materialenstaat.

Indien een platdakconstructie wordt toegepast, heeft deze constructie een minimaal afschot van 10 mm per m1. Het houten dakbeschot van de buitenberging wordt aan de onderzijde niet afgeschilderd.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden/overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften.

Buitenberging

Dit betreft alleen de woningen waar een buitenberging aanwezig is!

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte of prefab betonvloer.

De wanden worden opgebouwd met vurenhouten regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde (geïmpregneerde) vurenhouten rabatdelen. De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht. De (buiten)bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkend verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder ander bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder SKG **. De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in enkel glas.

Het houten balkdakbeschot van de buitenberging wordt aan de onderzijde niet afgeschilderd. De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer die wordt aangesloten op de hemelwater-riolering.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels ventilatieroosters en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

Aan de buitenzijde van de buitenberging wordt een wandlichtpunt met schemerschakeling aangebracht. In de buitenberging wordt een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als opbouw gerealiseerd.

Vrijstaande bergingen en garages worden normaliter op hetzelfde peil of iets lager geplaatst als de woning. Er kan echter van een afwijking sprake zijn als er tussen de naastgelegen percelen hoogteverschillen zijn.

De exacte peilhoogtes van de bergingen en garages worden in het werk vastgesteld.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op de gescheiden riolering. Materiaalomschrijving van goten en hemelwaterafvoeren: zie kleur en materialenstaat.

De definitieve plaats van de hemelwaterafvoeren worden in overleg met de installateur bepaald en kunnen afwijking van de verkooptekeningen.

Metaalwerken

In de woning worden geleverd en aangebracht alle benodigde metaalconstructieonderdelen. Boven de kozijnen die in metselwerk zijn opgenomen en die daarvoor in aanmerking komen, worden stalen lateien aangebracht.

Kozijnen en meterkast

De kozijnen van de woning worden uitgevoerd als traditioneel in de bouwfase geplaatste kozijnen. Eén en ander wordt uitgevoerd in:

a. De buitenkozijnen, -ramen en -deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden geleverd onder KOMO-SKH garantie. De hardhoutsoort wordt nog nader bepaald: houtafmetingen en detailleringen volgens KVT '95. De draaibare delen in de gevelkozijnen van de woning worden uitgevoerd met tochtweringprofielen. De voordeur is een deur met een glasopening en voorzien van een brievenklep en tochtborstel.

b. Binnenkozijnen, -ramen en -deuren.

De binnendeuren zijn afgehangen in houten kozijnen, zonder bovenlichten. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, vlakke stompe deuren, voorzien van loopslot, deurkrukken en kortschilden.

De deuren van de badkamer en toilet zijn voorzien van vrij- en bezetsloten.

Alle binnendeuren voor zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit worden de binnendeuren uitgevoerd in geluid beperkende uitvoering. De meterkast- en (trap)kastdeur wordt uitgevoerd met kastslot en boven de deur een dicht houten paneel in kleur wit.

Beglazing

Al het glas in de gevelkozijnen wordt uitgevoerd in isolerend dubbel glas. De zgn. U-waarde van het glas is 1,1 of lager (conform EPN berekening). De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlichten.

Bij bouwnummer 61 wordt, daar waar op tekening is aangegeven, brandwerend glas toegepast vanwege de afstand tussen de voorgevel en de kavelgrens ten opzichte van de naastgelegen woning.

Hang- en sluitwerk

De ramen en deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform Bouwbesluit. De buitendeuren van de woningen worden voorzien van dievenpennen en cilindersloten. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van een combinatie van veiligheidsbeslag en (driepuntsluiting) cilinders, met kerntrekbeveiliging welke voldoen aan een SKG*** klassering. Alle deuren in de buitenschil zijn per woning met één sleutel te bedienen. De raambediening van de draaikiepramen wordt uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.

De woning voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW), er zal echter geen certificaat worden aangevraagd.

Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst.

Voor de toegang van de tweede verdieping wordt een open trap geplaatst.

De trappen zijn van vurenhout met vurenhouten traphekjes en hardhouten leuningen.

Voor bouwnummer 1 t/m 4 wordt de trap naar het souterrain uitgevoerd als dichte trap.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds, onderzijde betonvloeren, (met uitzondering van de meterkast, bergruimte, technische ruimte, trapkast indien aanwezig) worden inclusief V-naden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet en blijven zichtbaar.

De dakplaten aan onderzijde van de schuine dakkap op de 2^e etage (indien aanwezig) wordt uitgevoerd in een onafgewerkte groene of bruine spaanplaat. De plaatnaden worden voorzien van afwerkklatten (onbehandeld). Alleen ter plaatse van slaapkamers worden de dakplaten wit gegrond, niet-gaatjes blijven in het zicht.

Beschrijving wandafwerking

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt. Het wandgedeelte boven het tegelwerk in de toiletruimte(n) wordt afgewerkt met spuitwerk. De overige wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, m.u.v. de wanden van de

meterkast, bergingsruimte en technische ruimte deze worden niet afgewerkt tenzij anders aangegeven in de afwerkstaat.

Aandachtspunt: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Ook glad ogende betonwanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op het beton kunnen zitten die zonder voorbehandeling zichtbaar blijven door het behang heen. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

Beschrijving vloerafwerking

Er worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) in het souterrain (betreft bnr. 1 t/m 4) op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping toegepast in alle ruimten m.u.v. de badkamer, toilet (vloertegels), in de meterkast, achter het knieschot en de buiten-berging (indien van toepassing).

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren etc..

Aandachtspunt: Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voor deur) van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier zowel met het aanleggen van de bestrating naar uw voordeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking in de entreehal rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van circa 15 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de voordeur een schoonloopmat.

Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van hardsteen/kunststeen in de kleur antraciet toegepast, behalve bij een houten borstwering of dakkapel. Indien raamkozijnen zich bevinden in de badkamer en/of toiletruimte(n) wordt er tegelwerk toegepast zoals nader omschreven.

Materiaalomschrijving:

- Plaatmateriaal ter plaatse van dakkapellen en houtskeletwanden;
- Kunststeen/hardsteen ter plaatse van kalkzandsteenwanden.

Tegelwerk

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten volgens standaard keuzepakket:

Toiletruimte:

- afmeting tegel 30 x 30 cm

Badruimte :

- afmeting tegel 30 x 30 cm ter plaatse van de douchehoek
- afmeting tegel 15 x 15 cm

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten volgens standaard keuzepakket:

Toiletruimte hoogte 1,20 meter +vloerpeil met:

- afmeting tegel 20 x 25 cm (liggend verwerkt).

Badruimte hoogte tot plafond met:

- afmeting tegel 20x 25 cm (liggend verwerkt).

De uitwendige hoeken in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

Onder de deuren van de natte ruimten en eventueel buitendeuren worden dorpels toegepast van kunststeen. Aan de buitenzijde worden raamdorpels toegepast van beton.

Aandachtspunt:

Het vloertegelwerk wordt ter plaatse van de douchehoek op afschot uitgevoerd. Buiten de douchehoek wordt het vloertegelwerk recht verwerkt, dus NIET op afschot. Hierdoor kan op de vloer buiten de douchehoek mogelijk water blijven staan. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen wordt aangeraden om de gehele douchehoek af te schermen met een douchewand, -scherm of -deur.

Sanitair

De op tekening aangegeven wandcloset, fontein en wastafel worden uitgevoerd in verglaasd porselein. Het sanitair wordt aangebracht in de kleur wit. De kranen en het douchegarnituur volgens nadere specificatie sanitair showroom. De wastafel(s) worden NIET voorzien van een planchet en spiegel. T.b.v. de wasmachineaansluiting is een standaard kraan + afvoer op de 2^e verdieping aanwezig. Tegen meerprijs kan het sanitair worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper zie 'Procedure koperskeuzen'.

Opstelplaats keuken

Standaard is er geen keuken in de woning aanwezig. Leidingen worden afgedopt opgeleverd.

Er is geen gasaansluiting aanwezig in de woning. Hiermee dient u rekening te houden bij de aankoop van een kooktoestel.

Aandachtspunt: Indien u na oplevering een doorvoer naar buiten wilt realiseren ten behoeve van een afzuigkap, houdt u dan rekening met de afstand tot de burelen. Volgens het Bouwbesluit dient deze afvoer tenminste 2 meter uit de erfgrans met de burelen gerealiseerd te worden.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat een afzuigkap met afvoer naar buiten verstorend kan werken op het ventilatiesysteem van uw woning.

Aftimmerwerk

Stofdorpels / vloer- en plafondplinten worden niet aangebracht.

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De gevelkozijnen, ramen en deuren worden dekkend geschilderd. De binnenzijde van de kozijnen en ramen worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.

De trap incl. traptreden worden fabrieksmatig gegrond en niet geschilderd. Trapgat aftimmering, traphekjes en aftimmering lepe hoek (indien aanwezig) worden gegrond en NIET afgelakt. De hardhouten trapleuningen zijn onbehandeld.

De binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur gebroken wit.

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.

Waterinstallatie

Waterleidingen

Buizen lopen vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het zicht. Leidingverloop en diameter volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en de benodigde isolatieschalen en doorvoeringen/mantelbuizen. Warm water wordt verkregen d.m.v. aansluiting op de warmtepompinstallatie met boiler.

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- toilet(ten)
- fonteintje in toiletruimte(n)
- wasmachinekraan
- warmtepompinstallatie

Let op! Een vaatwasmachinekraan is standaard niet in de keuken aanwezig en dient u zelf met uw keukeninstallateur te regelen.

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- T.b.v. keukenkraan
- T.b.v. wastafelmengkra(a)n(en)
- T.b.v. douchethermostaatkraan

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt);

- toilet(ten);
- fontein in de toiletruimte begane grond;
- wastafel in de badkamer;
- douche;
- opstelplaats van de wasmachine;
- warmwatertoestel;

Gasinstallatie

Er is GEEN gasleiding in de woning aanwezig.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten. De buisleidingen worden weggewerkt en de wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, model half inbouw / inbouw. De wandcontactdozen worden op ca 400 mm boven de vloer aangebracht, ter plaatse van de keuken op ca. 1200 mm, de schakelaars op circa 1050 mm. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel met lamphaak. De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker, een trafo en schel. Daar waar vereist volgens het Bouwbesluit worden op het elektriciteitsnet rookmelders aangesloten en gemonteerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De 3-fase (3 x 25 Ampère) meterkast bestaat uit:

- 3 groepen t.b.v. lichtpunten en algemene wandcontactdozen.
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine
- 2 groepen t.b.v. kookaansluiting
- 2 groepen t.b.v. warmtepomp
- 1 groep t.b.v. pv-installatie
- 3 aardlekschakelaars
- 1 hoofdschakelaar
- 1 beltrafo
- 1 dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Ten behoeve van de keuken zijn de volgende aansluitmogelijkheden opgenomen:

- Loze leiding t.b.v. boiler / oven
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser

- 2-fase Perilex kookaansluiting
- 2 Dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik.

PV-panelen

PV-panelen worden aangebracht als 'opdak-systeem' zoals op tekening en kleur- en materialenstaat is aangegeven.

De posities en aantallen van deze PV-panelen staan indicatief weergegeven op de verkoopteekeningen en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer indien benodigd wordt geplaatst op zolder.

In verband met het realiseren van de energie-doelstellingen kan het voorkomen dat er in het ontwerp PV-panelen zijn ingetekend die de erfgrenzen onderling overschrijden. Bewoners dienen deze panelen van elkaar te dulden en dienen elkaar in de gelegenheid te stellen deze te behouden en te onderhouden (notarieel vastgelegd). Dit geldt niet voor panelen die na oplevering worden geplaatst door bewoners zelf.

De woningen in dit plandeel zijn uitgevoerd met een EPC-waarde = 0,2 In dit plandeel worden geen uitbreidingen van de pv installatie aangeboden.

Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden in de navolgende ruimten:

- onbedrade leidingen in woonkamer en daar waar op tekening aangegeven in de slaapkamer(s).

Er wordt **geen** aansluiting voor cai, internet en/of telefoon binnengebracht in de meterkast. Koper dient dit zelf aan te vragen bij een provider naar keuze die in de regio diensten levert.

Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woningen worden voorzien van een bodem-water-warmtepompinstallatie met individuele bodem-collector en een 200 liter boiler.

De temperatuur-regeling vindt plaats door middel van ruimte-thermostaten daar waar deze op tekening zijn aangegeven.

De volgende temperaturen worden tenminste gehaald bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren, bij een buitentemperatuur van -10° C:

- Verblijfsruimten: 22°C
(woonkamer, keuken, slaapkamer)
- Verkeersruimten: 18°C
(gang, hal, trap en overloop)
- Zolder in open verbinding met een verkeersruimte: 18° C
- Bad-/doucheruimte(n): 22° C
- Inpandige bergruimte: 15° C

De woningen zijn standaard uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. De installatie is uitgevoerd volgens een lage temperatuur vloerverwarmingssysteem met zoveel mogelijk uit het zicht weggevoerde leidingen, tussen de warmtepomp en de verdelers. De plaats van de verdeler en ruimtethermostaten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt door de installateur nader bepaald.

De badkamer zal aanvullend verwarmd worden met een elektrische handdoekradiator.

In de badkamer zal ter plaatse van waterleidingen geen vloerverwarming worden uitgevoerd i.v.m. legionellarisico. E.e.a. nader te bepalen door de installateur.

Onder de standaard opstelplaats van de keuken wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Aandachtspunt: Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de standaard opstelling? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de kopersbegeleider zodat de vloerverwarming indien mogelijk ook aangepast kan worden.

Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een WTW-installatie. Een warmte-terug-win-systeem is gebaseerd op het terugwinnen van warmte uit de lucht die wordt afgezogen (WTW-unit). Bij dit systeem wordt de buitenlucht niet door roosters in de kozijnen naar binnen gelaten, maar wordt de lucht via de unit vanaf buiten aangezogen. In de unit wordt d.m.v. een warmtewisselaar de binnenkomende lucht voorverwarmd door de uitgaande lucht.

Daar waar dit op tekening is aangegeven bevinden zich de inblaas en/of afzuigventielen. De positie is indicatief aangegeven. De installateur zal de

definitieve positie van de inblaas- en afzuigventielen nader bepalen. De opening onder binnendeuren is onderdeel van dit systeem.

Het leidingwerk t.b.v. de technische installatie(s) op zolder en in technische ruimte zal opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Enkele aandachtspunten Woningborg 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, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten schriftelijk geregeld te worden.

Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

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

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborgcertificaat van Woningborg ontvangt.

In dit plandeel worden geen uitbreidingen van de pv installatie aangeboden.

Voor het project geldende algemene voorwaarden

Verzekering

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en).

Voor rekening van de ondernemer worden verzekerd de rubrieken:

- a. het werk;
- b. wettelijke aansprakelijkheid.

Situatietekening

De situatietekening geeft (indicatief) aan op welke wijze de openbare ruimte wordt ingericht. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitbouwen (indien aangeboden)

In de koperskeuzenlijst kunt u zien dat er opties aangeboden worden waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Maakt u, of uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze keuzen, dan kunnen deze alsnog in de toekomst gerealiseerd worden. Bij de gemeente moet dan wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bij de keuze "uitbouw van woning aan de achterzijde over de breedte van de woning" is als uitgangspunt aangehouden dat de bouwmuren in de woning in één vlak zullen doorlopen. Door het totaalpakket van bouwmuur, spouwisolatie, buitengevel en overstek zal de buitenzijde van de kopgevel van de uitbouw over de erfgrans worden gebouwd.

Notarieel is één en ander reeds vastgelegd in de algemene akte onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden".

Zonnepanelen

In verband met het realiseren van de energie-doelstellingen kan het voorkomen dat er in het ontwerp pv-panelen zijn ingetekend die de erfgransen onderling overschrijden. Bewoners dienen deze panelen van elkaar te dulden en dienen elkaar in de gelegenheid te stellen deze te behouden en te onderhouden.

Dit geldt niet voor panelen die na oplevering worden geplaatst door bewoners zelf.

III. PROCEDURE EN VOORWAARDEN KOPERSKEUZEN (MEER-/MINDERWERK)

INLEIDING

In dit hoofdstuk geven wij u informatie en toelichting over het verloop van het koperskeuzen-traject met de bijbehorende voorwaarden. Keuzevrijheden voor de toekomstige bewoner lijken vaak vanzelfsprekender dan zij in werkelijkheid zijn. Tussen droom en werkelijkheid staan nogal wat regels en praktische bezwaren in de weg. We hebben onder andere te maken met wet- en regelgeving (Bouwbesluit) en technische en constructieve eisen die aan een woning worden gesteld. Wij vragen u deze procedure goed door te nemen om straks teleurstelling en misverstanden te voorkomen.

AFDELING KOPERSBEGELEIDING

Uw aanspreekpunt

Het kopen van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse gebeurtenis en voor velen is het zelfs de eerste keer dat ze met de nieuwbouw van een woning te maken hebben. Een belangrijk voordeel van een nieuwbouwwoning is dat u eventuele aanpassingen in de woning al tijdens de bouw kunt laten meenemen het z.g. meer- en minderwerk. Het in goede banen leiden van alle verschillende wensen van de koper vereist een goede planning en communicatie. De kopersbegeleider verzorgt de coördinatie van al het meer-/minderwerk richting de uitvoering. Alle koperscontacten met betrekking tot de bouw van de woning verlopen rechtstreeks met de kopersbegeleider.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn o.a.:

- coördineren en verwerken van de wijzigingen in de woning en de bijbehorende financiële consequenties;
- coördineren en verwerken van uw keuzes bij de geselecteerde showrooms voor bijv. een het sanitair en tegelwerk;
- informatieverstrekking over de stand van zaken rond de bouw van uw woning, zowel schriftelijk als mondeling naar u als koper;
- het behandelen van door u gestelde vragen gedurende de uitvoeringsperiode.

KOPERSKEUZEN

Uit ervaring weten wij dat u als koper eigen ideeën en woonwensen heeft die u graag tijdens de bouwperiode wilt laten realiseren. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor. Tijdens dit gesprek nemen wij de procedure rond het meer-/minderwerk met u door en nemen wij kennis van uw eventuele wensen. U dient er rekening mee te houden dat het gesprek altijd op werkdagen plaatsvindt en ca. 1 uur duurt. Indien u later nog vragen heeft, dan kan dit telefonisch of per email.

Wij adviseren u zich goed voor te bereiden op het gesprek met de kopersbegeleider. Zo vragen wij u in ieder geval alvast na te denken over de mogelijkheden uit de standaard optielijsten maar vooral over uw individuele woonwensen.

In de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen kunt u de standaard uitvoering van uw woning terugvinden. Wijzigingen hierop verdelen wij onder in 2 categorieën, waarop u verderop in deze procedure meer kunt lezen:

1. wijzigingen van de standaard optielijst;
2. individuele wijzigingen,
 - wijzigingen welke niet vermeld staan op de standaard optielijst;
 - wijzigingen op o.a. het standaard sanitair of tegelwerk.

SLUITINGSDATA

Het is voor ons uitermate van belang dat wij vroegtijdig van uw wensen op de hoogte zijn. Om alle wijzigingen correct uit te voeren en het bouwproces in goede banen te leiden, hebben wij enige verwerkingstijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met het uitwerken van uw wensen op tekeningen en de (lange) levertijden van de bouwmaterialen. Om deze reden worden er sluitingsdata vastgesteld. Dit zijn de uiterste data waarop uw keuzen bij ons bekend moeten zijn.

De sluitingsdata worden in een aparte informatiebrief kenbaar gemaakt. Indien er een offerte is uitgebracht dan vindt u ook op de offerte de uiterste datum waarop uw opdracht bij ons binnen moet zijn.

Wij maken u erop attent dat wijzigingen die ons na de sluitingsdatum bereiken, niet meer in behandeling worden genomen.

STANDAARD OPTIELIJSTEN

Algemeen

Er is een standaard optielijst opgesteld waaruit u een keuze kunt maken van de door ons aangeboden opties. Voor de sluitingsdatum kunt u de door u gewenste opties doorgeven aan de kopersbegeleider.

Na ontvangst van uw opdracht (ondertekende offerte opties) ontvangt u een orderbevestiging. Dit is een bevestiging van de door u gekozen opties, inclusief de prijzen. Het is belangrijk dat u de orderbevestiging aan de hand van uw eigen administratie goed controleert en eventuele onjuistheden direct aan ons doorgeeft.

Alleen wijzigingen die op de bevestiging staan vermeld worden in de uitvoering meegenomen!

Uitleg koperskeuzenlijsten

1e Sluitingsdatum optielijst + individuele opties, dit betreft opties die ruim, ca. 12 weken, voor de start van de bouw van uw woning bekend moeten zijn. Denk hierbij aan bijv.:

- uitbreidingsopties (uitbouwen, dakkapellen)
- indelingswijzigingen (wijziging binnenwanden, verplaatsen ventilatiepunten, indien mogelijk)
- positie toilet(ten) / badkamer(s)
- buitenkranen
- elektra in plafonds
- wijziging /uitbreiding van de vloerverwarming

2e Sluitingsdatum optielijst + individuele opties, dit betreft opties die bij start bouw bekend moeten zijn. Denk hierbij aan:

- leidingwerk (water aan-/afvoer) keuken
- leidingwerk (water aan-/afvoer) badkamer (+ sanitair)
- tegelwerk
- elektra in wanden

INDIVIDUELE KOPERSKEUZEN

Wij gaven al aan dat het mogelijk is om desgewenst tijdens de bouw individuele keuzen uit te laten voeren. Ofschoon wij nastreven om ook uw persoonlijke wensen zoveel mogelijk te honoreren, kunnen wij u hierin niet altijd tegemoet komen. Dit betreft zaken zoals:

- wijzigingen in strijd met de omgevingsvergunning en/ of regelgeving;
- wijzigingen in en aan constructie (onderdelen);
- wijzigingen aan leidingkokers;
- het verplaatsen van ventilatie plafondpunten in de ruimtes;
- opnemen van voorzieningen in constructieve (beton)wanden;
- schilderwerk zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- deuren, zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- gevelbeelden wijzigen;
- wensen die de voortgang van de uitvoering belemmeren.

Aanvragen individuele koperskeuzen

Het aanvragen gaat als volgt. U kunt uw wensen tijdens het gesprek met de kopersbegeleider aangeven of per email toesturen.

Wij bekijken dan of uw wensen mogelijk zijn en niet in strijd zijn met de geldende regels, afspraken of sluitingsdata. Binnen 3 weken ontvangt u een offerte. Deze offerte dient u binnen de gestelde termijn (zoals op de offerte vermeld) ondertekend aan ons te retourneren. Als u niet akkoord gaat met de offerte, dan verzoeken wij dit aan ons door te geven zodat wij deze uit ons bestand kunnen halen. In het geval wij uw verzoek niet kunnen honoreren dan ontvangt u hiervan een toelichting.

OFFERTETRAJECT PROJECTLEVERANCIERS

Met de projectleveranciers hebben wij afgesproken dat afspraken pas worden ingepland nadat een gesprek met onze kopersbegeleider heeft plaatsgevonden. Het kan namelijk voorkomen dat u bouwkundige wijzigingen wenst die belangrijk kunnen zijn voor de keuze van bijvoorbeeld uw badkamerinrichting. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vergroten van uw badkamer of het verplaatsen van een deur.

Het staat u altijd vrij om geheel vrijblijvend even een kijkje te nemen in de verschillende showrooms maar om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, is het echter wel van belang dat u een afspraak maakt met een adviseur van de betreffende showroom.

Keukenleverancier

U hebt een vrije keuze voor wat betreft de keukeninstallateur omdat er standaard **geen** keukens in uw woning zit. Toch kunnen wij ons goed voorstellen dat u niet altijd goed weet welke keukenleverancier nu een goede en betrouwbare leverancier is. Wij hebben voor u een projectleverancier geselecteerd, waarvan wij weten dat zij goede kwaliteit en service verlenen en betrouwbaar zijn.

Besluit u om de keukens te laten leveren door de door ons geselecteerde project keukenleverancier dan bent u in ieder geval verzekerd van een goed en vakkundig advies. Bovendien zijn zij op de hoogte van de uitvoering en planning van dit nieuwbouwproject. Zij verzorgen dus de volledige coördinatie. Bovendien zal de keuken dan voor oplevering geplaatst kunnen worden. De project keukenleverancier stelt voor u een offerte op, te weten het leveren en plaatsen van de keukens en doet tevens een prijsopgave van de eventuele kosten voor het verplaatsen en/of uitbreiden van de standaard keukenaansluitingen.

Indien u ervoor kiest om de keukens door een andere leverancier te laten plaatsen dan is het mogelijk om de standaard keukeninstallatie (elektra / water / riolering) aan te laten passen op uw toekomstige keukens. Om leidingwerk (elektra / loodgieterswerk) correct uit te kunnen voeren zijn er gemaakte tekeningen nodig die voor alle installateurs duidelijk en herkenbaar moeten zijn. Wij adviseren u om in het geval u een keuken kiest bij een andere leverancier, deze wel in te laten meten in het werk. Dit kan op het moment dat de binnenmuren in de woning zijn geplaatst.

Houdt u er wel rekening mee dat als u elders een keuken kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van € 250,- incl. BTW voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, bovenop het aan laten passen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid van de aanpassingen.

Om uw verzoek voor aanpassingen van de keukens in behandeling te kunnen nemen, ontvangen wij graag een duidelijke installatietekening die aan de volgende voorwaarden voldoet:

- plattegrondtekening conform *0-tekening;
- aanzichttekeningen conform 0-tekening;
- duidelijke maatvoering van de installaties op de tekeningen;
- duidelijk aangeven op de aanzichttekening wat, wat is;
- duidelijk aangeven wat de aansluitwaarde van de keukenapparatuur is;
- duidelijk aangeven waar een extra groep moet komen.

** 0-Tekening is een basisplattegrond en basis aanzichttekening voorzien van maatvoering en exacte plaats van de installatievoorzieningen.*

Sanitairleverancier

In de showroom van de projectleverancier is het standaard sanitair te zien. Desgewenst kunt u hier ook een alternatieve keuze maken. De leverancier zal een offerte uitbrengen inclusief verrekening van het standaard sanitair en de bijkomende bouwkundige** en installatiekosten. Indien u akkoord gaat met de offerte dan zal de sanitair-leverancier deze opsturen naar de aannemer. U ontvangt dan van Bouwbedrijf Vink een bevestiging. Facturatie van zowel het sanitair als het leidingwerk verloopt via Bouwbedrijf Vink.

*** Het kan voorkomen dat de leverancier niet alle bouwkundige wijzigingen in de offerte meeneemt maar dat u deze middels een individueel verzoek moet aanvragen bij de kopersbegeleider. Als dit het geval is zal de leverancier dit aangeven. In geval van twijfel kunt u natuurlijk altijd even telefonisch contact opnemen met de kopersbegeleider.*

Tegelleverancier

Wij adviseren u om als laatste uw bezoek aan de tegelleverancier te plannen. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, heeft de tegelleverancier de juiste tekening van uw badkamer nodig. Indien u een wijziging heeft in de badkamerinrichting, kan dit bepalend zijn voor de prijs van het tegelwerk maar ook voor de keuze van de tegel (bijv. het formaat). Voor uw woning is een standaard tegel met een standaard afmeting uitgekozen. Uiteraard kunt u tegen een meerprijs ook een individuele keuze maken.

De tegelleverancier zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken incl. verrekening van de standaard-tegel en eventuele bijkomende kosten.

Als u akkoord gaat met de offerte dan zal de tegelleverancier deze opsturen naar de aannemer. U ontvangt dan van Bouwbedrijf Vink een bevestiging. Facturatie van de tegels en eventuele bijkomende uitvoeringskosten verloopt via Bouwbedrijf Vink.

Indien u tijdens het offertestadium een wijziging wenst in uw keuze, dan kunt u rechtsreeks contact opnemen met de betreffende projectleverancier.

Casco badkamer en toilet

Woningen

Besluit u om redenen uw badkamer en/of toilet elders aan te schaffen, dan maakt u als gevolg daarvan de keuze 'laten vervallen van sanitair en tegelwerk'. De badkamer en/of toilet wordt dan casco opgeleverd en het leidingwerk wordt op de **standaard** positie afgedopt. De dekvloer ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt **niet** uitgevoerd. Uw badkamer en/of toilet mag in dat geval pas na oplevering van de woning geplaatst worden. Op deze keuze is de 'Beperkte garantie- en waarborgregeling' van Woningborg van toepassing.

Indien u ervoor kiest om het sanitair door een andere leverancier te laten leveren dan is het mogelijk om de standaard toilet en/of badkamerinstallatie (cv/water/riolering) aan te laten passen. Voor het correct uitvoeren van het leidingwerk wordt er met vastgestelde tekeningen gewerkt om fouten en misverstanden te voorkomen. Alleen duidelijke installatietekeningen worden in de uitvoering toegestaan die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- plattegrondtekening conform *0-tekening;
- aanzichttekeningen conform 0-tekening;
- duidelijke maatvoering van de installaties op de tekeningen;
- duidelijk aangeven op de aanzichttekening wat, wat is;
- NB. houd rekening met de tapwater-capaciteit en gelijktijdigheid.

Let op! De maten van de badkamer en toiletruimte(n) zoals op de verkooptekening aangegeven, is een inwendige maat **exclusief** tegels! Wij adviseren de

exacte maatvoering altijd in het werk in te (laten) meten.

Houdt u er wel rekening mee dat als u bij een andere partij sanitair kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van € 250,- incl. BTW voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, bovenop het aan laten passen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid van de aanpassingen.

OVERIGE INFORMATIE

Informatie algemeen

Gedurende de bouwperiode houden wij u op de hoogte van de stand van zaken en geven wij een opleverprognose. Deze zal naarmate de bouw vordert steeds worden geactualiseerd. Ofschoon de opleverprognose met zorg wordt vastgelegd, kan deze te allen tijde worden aangepast. Om deze reden kunnen aan de opleverprognoses geen rechten worden ontleend.

De definitieve opleverdatum zal uiterlijk 2 weken voor de oplevering schriftelijk aan u kenbaar worden gemaakt. In de praktijk blijkt dat kopers maatregelen nemen ten aanzien van de verkoop van hun woning, of afspraken vastleggen met derden (installateurs, stukadoors etc.) op grond van inlichtingen die zij over het gereedkomen van de woning hebben ingewonnen. Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen kan geen enkele verantwoording aanvaarden voor mededelingen over het tijdstip van opleveren die niet schriftelijk door haar zijn gedaan.

Minderwerk

Bij bepaalde koperskeuzen (zoals het vervallen van de badkamerinrichting) heeft dit gevolgen voor de garantie. In de 'Garantie- en waarborgregeling 2020' welke u bij uw contractstukken heeft ontvangen kunt u hier nadere informatie over vinden. Indien er van minderwerk sprake is, ontvangt u van ons ter ondertekening een formulier 'Melding minderwerk'. Het met u overeengekomen minderwerk zal door ons bij Woningborg worden gemeld, waarop Woningborg u een aanhangsel op het waarborgcertificaat zal toesturen waarin de betreffende onderdelen expliciet van de Woningborg Garantie worden uitgesloten.

Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens de aannemer worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door

derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning.

Betalingsregeling

Alle koperskeuzen die zijn opgedragen, zowel standaard- als de individuele keuzen (m.u.v. de aankoop van de keuken), zullen aan u worden gefactureerd door Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen. Dit geschiedt op basis van 25% bij opdracht van de betreffende koperskeuze en 75% bij de opleverings-termijn van uw woning.

Ruwbouwopties welke in de aannemingsovereenkomst zijn benoemd, worden in de aanneemsom verwerkt en in het termijnschema opgenomen.

Koperkeuzen algemeen

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minder prijzen ten opzichte van de basisuitvoering inclusief het dan geldende BTW tarief (thans 21%).

- Wanneer de tekening ten behoeve van het verwerken van koperskeuzen verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze optietekening.

- De installateur zal aan de hand van het opdrachten-overzicht koperskeuzen, de keuken- en sanitair-specificatie bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Indien dit het geval is kunnen de kosten hiervoor tot uiterlijk 4 weken voor de oplevering aan u worden doorberekend. In het geval de standaard meterkast verzwaard moet worden, als gevolg van uw koperskeuzen, dan dient u er rekening mee te houden dat uw elektraleverancier hiervoor een verhoogd vastrecht tarief op uw energienota hanteert.

- Indien er uitbreidingsopties voor uw woning worden aangeboden, kan het zijn dat de warmtepompinstallatie- en/of de boilercapaciteit dient te worden aangepast om aan de geldende eisen / regelgeving te voldoen. De kosten voor deze aanpassingen worden echter pas berekend, wanneer alle uitbreidingsopties voor uw woning bij ons bekend zijn. Denk hierbij aan opties voor extra slaapkamers, uitbouwen, dakkapellen, 2^e badkamer etc. U dient er rekening mee te houden dat, indien u heeft gekozen voor uitbreidingsopties, u mogelijk nog een aparte offerte ontvangt voor het aanpassen van de warmtepompinstallatie.

-Indien u keuzelijsten / offertes van de showroom of van Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V. niet, of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt de woning op de desbetreffende punten als een basiswoning uitgevoerd.

-Indien u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker opgeleverd, er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig.

Bouwbesluit

Door het vervallen van wand- en vloerafwerking in de badkamer (bij casco keuze) wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na de oplevering, hier alsnog aan wordt voldaan.

Geluid

De inrichting van en leidingaanleg in de badkamer, toilet en/of keuken dient zodanig te geschieden dat geen geluidsoverlast ontstaat ten opzichte van naastgelegen woningen. Een en ander is vermeld in het Bouwbesluit.

Beleid Nutsbedrijven

Indien door/namens u werkzaamheden aan de water- en elektrische installaties worden verricht, moeten deze voldoen aan de voorwaarden van de nutsbedrijven. De werkzaamheden moeten door de nutsbedrijven worden gekeurd, tenzij ze worden verricht door een zogenoemde 'waarborg installateur'. De mogelijkheid bestaat dat de nutsbedrijven (met name het waterleidingbedrijf) bepaalde voorwaarden stellen aan voornoemde werkzaamheden en/of extra controle- c.q. keuringskosten in rekening brengen. U dient een en ander zelf met bovengenoemde bedrijven af te stemmen en u bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Eventuele extra kosten komen voor uw rekening.

In het plangebied is een hogedrukgasleiding aanwezig met een beschermingszone zoals op de situatietekening is aangegeven.

Betreffende bouwnummers 77, 86, 87, 88, 89 en 90 zijn maatregelen genomen in het kader van de (brand)-veiligheid zoals:

- buitenbeglazing met een wbdbo van 30 min;

- betimmering (indien aanwezig) met brandklasse B;
- grind op de aanwezige platte daken van de woningen.

Bouwplaatsbezoek

Het is nadrukkelijk, vanwege veiligheidsvoorschriften, niet toegestaan de bouwplaats te betreden zonder toestemming.

Zodra de bouwplaats veilig genoeg is bevonden, zullen de kopers voldoende in de gelegenheid worden gesteld om tijdens vastgestelde 'Kijkmomenten' de woning te bekijken.

Uw Woningdossier

Wij ontvangen regelmatig vragen van kopers om gedetailleerde informatie zoals merk en type van bepaalde installaties of onderdelen. Het kan echter gebeuren dat gedurende de bouw een bepaald merk of type niet meer leverbaar is. Dit kan verschillende oorzaken hebben.

Mocht dit het geval zijn dan zal er altijd een keuze worden gemaakt voor een kwalitatief gelijkwaardig product.

Om deze reden wordt in de Technische omschrijving geen gedetailleerde informatie als merk en types benoemd en zullen wij gedurende de bouw hierover ook geen informatie verstrekken.

Uiteraard is het voor u van belang dat u straks bij oplevering van de woning wel deze informatie heeft. Wij zullen er dan voor zorgdragen dat u de gegevens welke relevant zijn voor uw woning, ter beschikking heeft.

Voor oplevering van uw woning maken wij voor u een woningdossier aan in de vorm van een persoonlijk, online woningdossier in 'HomeDNA'. In dit online dossier worden de gegevens met betrekking tot uw woning verzameld. Het online dossier bevat de voor u relevante informatie van uw woning zoals verkoop-, optie- en revisietekeningen, het overeengekomen meer-/minderwerk en gebruikershandleidingen van de diverse installaties.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat deze procedure u voldoende inzicht heeft gegeven in ons kopers-keuzetraject. Mocht u echter nog vragen hebben over deze procedure of in het algemeen, dan staat de kopersbegeleider u graag te woord.
