

# **ZILVERVLOOT**

**TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

**39 WONINGEN**

**“ZILVERVLOOT” TE URK**

Datum: 29 september 2023

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
	Introductie .....	4
	Leeswijzer .....	4
	Woningconcept .....	5
	Projectgegevens .....	5
<b>2</b>	<b>Algemene kopersinformatie</b> .....	<b>7</b>
	Aannemingsovereenkomst (AO) en Koopovereenkomst (KO) .....	7
	Vrij op naam (V.O.N.) .....	7
	Levering- / Eigendomsakte .....	7
	Termijnen en betalingen .....	8
	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling .....	8
	Veiligheid tijdens uitvoering .....	10
	Opleveringsprognose .....	10
	Uw huidige woning .....	10
	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen .....	10
	Verzekeringen.....	11
	Aansluiting / levering van elektra.....	11
	Warmtenet .....	12
	BENG en energielabel.....	13
	Overige project specifieke zaken.....	14
	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling.....	14
	Wet bescherming persoonsgegevens .....	14
	Erratum .....	15
	Artist impressies en andere commerciële uitingen.....	15
	Disclaimer .....	15
<b>3</b>	<b>De woning – bouwomschrijving</b> .....	<b>17</b>
	Technische omschrijving .....	17

1	INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSRUIMTE .....	17
2	PEIL VAN DE WONING .....	17
3	GRONDWERK .....	18
4	RIOLERINGSWERKEN .....	18
5	BESTRATING EN TERREININRICHTING .....	19
6	TERREININVENTARIS .....	19
7	FUNDERING .....	20
8	GEVELS EN WANDEN .....	20
9	VLOEREN .....	20
10	DAKEN .....	21
11	ISOLATIE .....	21
12	VENTILATIEVOORZIENINGEN .....	22
13	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN .....	22
14	TRAPPEN.....	23
15	AFTIMMERWERK.....	23
16	VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK .....	24
17	TEGELWERK.....	24
18	VENSTERBANK .....	25
19	KEUKEN.....	25
20	BEGLAZING EN SCHILDERWERK.....	25
21	STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN .....	26
22	WATER en BINNENRIOLERING .....	26
23	SANITAIR.....	27
24	ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	27
25	VERWARMINGS- EN KOELINSTALLATIE .....	28
26	AANDACHTSPUNT WONINGBORG .....	29
	BIJLAGE: .....	29

# 1 INLEIDING

## INTRODUCTIE

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

Het project “Zilvervloot” is gelegen te Urk. Het bestaat uit de bouw van 39 grondgebonden woningen. In deze technische omschrijving worden de woningen omschreven.

Binnen de woningen bestaan er verschillen zoals gespiegelde plattegronden en daarop aangepaste erfafscheidingen en PV-panelen, andere kapvorm, e.d. Deze verschillen, die duidelijk op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven.

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

Voor de woningen in dit project wordt door Schutte Bouw een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Deze regeling vindt u in de verkoopmap die u heeft ontvangen van OVT Ontwikkeling.

## LEESWIJZER

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 3 delen.

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

## WONINGCONCEPT

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van een woningconcept. Dit betreft een concept waarin jarenlange ervaring in het ontwikkelen en bouwen van woningen zijn samengebracht. Het woonconcept levert maatwerk woningen die gebouwd zijn volgens een vernieuwend proces, gericht op een zeer hoge mate van efficiency in ontwerp, voorbereiding en realisatie. Binnen het woningconcept wordt gewerkt met vaste partners voor zowel ontwerp als uitvoering.

Het woningconcept bestaat uit een prefab betonnen casco met vooraf gemonteerde kozijnen en een prefab houten scharnierkap. Dit casco met kap wordt zo snel mogelijk opgetrokken om wind- en waterdicht te zijn. Hierdoor kan de afbouw van de woning eerder starten dan wanneer er een meer traditionele bouwmethode wordt toegepast. Het metselwerk wordt apart van het casco uitgevoerd.

Door deze wijze van bouwen hebben we enkel gestandaardiseerde mogelijkheden in de kopersopties van de prefab betonnen wanden. Ook hebben we de keuzes van deze mogelijkheden sneller nodig dan traditioneel het geval is. Voordeel is dat de planning van de bouw beter beheerst kan worden, omdat de weersomstandigheden eerder buiten spel worden gezet.

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

## PROJECTGEVENS

PROJECTNAAM	Zilvervloot te Urk
ONDERDEEL	Rijwoningen en twee onder één kapwoningen
ONTWIKKELAAR	OVT Ontwikkeling De Deel 21-04 8302 EK EMMELOORD
AANNEMER	Schutte Bouw Grote Voort 201 8041 BK ZWOLLE
KOPERSBEGELEIDING	Schutte bouw

Ook bereikbaar via Volgjewoning

ARCHITECT

1 op 1 Architecten  
Het Rif 1A  
8321 DS URK

VERKOOP

OVT Ontwikkeling BV  
Mevr. Miriam Bandstra  
De Deel 21-04  
8302 EK Emmeloord  
[info@ovtontwikkeling.nl](mailto:info@ovtontwikkeling.nl)

## 2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

### AANNEMINGSOVEREENKOMST (AO) EN KOOPOVEREENKOMST (KO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een KO en een AO. Bij deze AO gaan koper (verkrijger) en aannemer (Schutte Bouw) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de aanneemsom en Schutte Bouw zich verplicht tot de bouw van de woning. Bij het tekenen van de KO gaan koper (verkrijger) en verkoper (OVT Ontwikkeling) een koopovereenkomst aan voor de grond en de planontwikkeling die daarop is gedaan. De verkrijger verplicht zich tot het betalen van de grond en de verkoper is verplicht tot levering van de grond tenzij eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten door u, OVT en Schuttebouw zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Ook wordt er een kopie naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van levering opstelt.

### VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

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

Tevens zijn in de aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de aanleg- en aansluitkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel/warmtenet (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;

### LEVERING- / EIGENDOMSAKTE

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

## TERMIJNEN EN BETALINGEN

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

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

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

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

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

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

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

## WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

### *Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?*

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

### *Woningborg: geeft u meer zekerheid*

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



### *Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?*

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

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

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

### *Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?*

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

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

### *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.

### VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

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

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

### OPLEVERINGSPROGNOSE

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

### UW HUIDIGE WONING

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Zoals eerder genoemd communiceren we uiterlijk twee weken voor de oplevering de concrete datum. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst, regen en levering van materialen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. In de AO is het aantal werkbare werkdagen opgenomen waarin de woning gerealiseerd en opgeleverd moet worden.

### OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

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

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

### VERZEKERINGEN

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

### AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA

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

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen. Indien, ondanks inspanningen van Schutte Bouw, nutspartijen toch nalatig zijn bij het tijdig leveren van elektriciteit of water voor de oplevering dan kan uw woning niet worden opgeleverd. U kunt in dit geval geen schadevergoeding claimen door te late oplevering van uw woning.

#### *Wat betekent dit voor u?*

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning wordt u verwezen naar EAN Codeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Schutte Bouw zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u niet tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunnen er mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich overschrijven naar de regionale waterleverancier.

#### WARMTENET

De woningen worden aangesloten op een warmtenet van Geohita. De bepalingen en kosten van de installatie maken deel uit van de koopovereenkomst met OVT, en worden verder niet behandeld in deze technische omschrijving.

## BENG EN ENERGIELABEL

De EPC (energieprestatie) is in de loop van de tijd een beetje verouderd. Sommige delen werden overgewaardeerd, sommige ondergewaardeerd. Daarom is sinds 1 januari 2021 BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) van kracht. BENG richt zich op het gebouwgebonden energieverbruik. Het gebruikersgebonden (huishoudelijk) energieverbruik wordt niet meegenomen in de berekeningen.

Door het toevoegen van opties, verandert de uitkomst van de BENG-berekening. Om te voldoen aan de BENG eis, is het meestal noodzakelijk dat we extra PV-panelen moeten toepassen. Wij kunnen dit pas bepalen nadat de opties definitief zijn. Mochten de minimale wettelijke eisen niet gehaald kunnen worden op de vier indicatoren van de BENG-berekening, dan moeten we de combinatie van opties herzien. Eventuele aangeboden opties zijn daardoor niet mogelijk te kiezen.

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

In de BENG hebben we te maken met de indicator TOjuli. TOjuli is een indicator voor verlaging van het risico op oververhitting. De woning zonder opties valt binnen deze eis. Opties kunnen ervoor zorgen dat er maatregelen genomen moeten worden om aan deze eis te voldoen. De maatregel die wij dan nemen is de woning voorzien van zonwering. De benodigde opties zullen verrekend worden aan de hand van de meer- en minderwerklijst.

### *Energietabel*

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

## OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

### *Uitleg parkeerplaatsen*

In nieuwe ruimtelijke plannen maakt de gemeente een parkeerbalans. Hierin wordt bepaald hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden in het openbare gebied en/of op kavels. Deze parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening. Daarbij geldt dat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de gemeente worden aangelegd en dat deze mogelijk kunnen afwijken van hetgeen dat op tekening staat. De inrichting van de tuin is niet bij de koopsom inbegrepen. Parkeerplaatsen op eigen kavel dienen binnen 3 maanden na oplevering gerealiseerd te zijn.

### *Openbaar gebied*

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

### *Toelichting krijtstreepmethode*

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

## ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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

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

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

## WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Schutte Bouw respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons mededeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Schutte

Bouw uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals bijvoorbeeld sanitair-, tegel- en keukenleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen.

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

#### ERRATUM

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

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

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

#### ARTIST IMPRESSIONS EN ANDERE COMMERCIEËLE UITINGEN

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

#### DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg en het bouwbesluit. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



## 3 DE WONING – BOUWOMSCHRIJVING

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### 1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSRUIMTE

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

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

<b>Ruimte (waar van toepassing)</b>	<b>Benaming conform bouwbesluit</b>
Hal / entree	Verkeersruimte
Meterkast (MK) / Techniek	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Trapkast	Bergruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Hobbykamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Verkeerruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Buitenberging	Bergruimte

#### 2 PEIL VAN DE WONING

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

De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt in afstemming met de gemeente bepaald.

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

### 3 GRONDWERK

De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de funderingen, leidingen en bestratingen. Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt op hoogte gebracht met grond uit de bouwput, welke is ontdaan van bouwresten. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd, er is sprake van een gesloten grondbalans. De tuinen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met de uitgekomen grond. De funderingen alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond. Levering van onder andere (straat)zand, teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke ten behoeve van tuinaanleg en bestratingen anders dan hierna omschreven, zijn niet in de koopsom begrepen.

#### Warmtenet

Het door Geohita aan te leggen warmtenet zal aangebracht worden op uw perceel. U ontvangt een opmeting/revisietekening van de ligging van het warmtenet. Uiteraard dient u extra oplettend te zijn bij graafwerkzaamheden en/of plaatsing van bijvoorbeeld schuttingen in uw tuin.

### 4 RIOLERINGSWERKEN

De woningen worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente.

De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in PVC. Er zal een polder-expansiestuk gemonteerd worden.

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

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

#### *Drainage*

Eventuele drainage van tuin en straatzand ten behoeve van de door de koper aan te leggen bestrating, dient door de koper zelf te worden uitgevoerd.

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

#### *Revisietekening*

Informatie over buitenriolering wordt door de installateur op een revisietekening verwerkt en bij oplevering van de woning aan de verkrijger verstrekt.

## 5 BESTRATING EN TERREININRICHTING

### *Bestrating*

Er wordt geen bestrating op de kavel aangebracht.

## 6 TERREININVENTARIS

Waar geen erfafscheidingen aanwezig zijn worden de hoeken van de kavels aangegeven met houten paaltjes.

### *Brievenbus*

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

### *Buitenberging*

Bij de rijwoningen wordt een houten berging geplaatst afmeting uitwendig ca. 2x3m, daar waar mogelijk worden bergingen gecombineerd uitgevoerd.

De positie van uw berging staat op de situatietekening weergegeven. De fundering wordt uitgevoerd in een prefab beton vloerplaat. De wanden worden opgebouwd uit houten regelwerk aan de buitenzijde voorzien van horizontale houten delen (duurzaam behandeld vuren met beitswerk). De wanden zijn regenwerend. Daar waar de bergingen tegen een gevel van een woning worden geplaatst, wordt geen houten wand geplaatst en is het gevelmetselwerk zichtbaar. Het dak wordt uitgevoerd met een houten balklaag voorzien van vochtbestendige spaanplaat. Voor dakbedekking zie hoofdstuk 10. De bergingen zijn voorzien van een hardhouten kozijn met deur voorzien van een veiligheidsslot en beslag, de toegepaste cilinder is gelijksluitend met die van de woning. In de berging wordt een energiezuil (schakelaar, wcd en lichtpunt) aangebracht aangesloten op de woonhuisinstallatie. In de berging worden ventilatievoorzieningen aangebracht (roosters) met een capaciteit van minimaal 7l/s.

Bij de 2<sup>^</sup>1-kapwoningen zal een berging uit halfsteens metselwerk (niet geïsoleerd) van ca. 3x10 m1 tegen de woning aangebouwd worden.

Bij de 2<sup>^</sup>1-kap levensloopwoningen is de berging in pandig voorzien.

### *Huisnummerbord*

Er wordt een wit huisnummerbord aangebracht met een zwart huisnummer.

## 7 FUNDERING

De woning wordt, volgens opgave van de constructeur, gefundeerd op betonnen palen met daarover een raster van gewapend betonnen funderingsbalken e.e.a. conform opgave constructeur. De buitenberging wordt gefundeerd zoals omschreven staat bij hoofdstuk 6.

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

## 8 GEVELS EN WANDEN

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, opgebouwd uit een betonnen binnenspouwblad, isolatie en gevelmetselwerk. Voor de isolatie van de gevels wordt een nader te bepalen isolatiemateriaal toegepast. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in de kleur baksteen, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Om de afwatering en ventilatie van de spouwmuur te garanderen worden er open stootvoegen in de buitengevel aangebracht. Het metselwerk onder het maaiveld wordt opgetrokken in kalkzandsteen metselblokken. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren van geprefabriceerde betonnen elementen met daartussen een luchtspouw van 4cm. In de woningscheidende wanden kunnen volgens opgave constructeur, ter plaatse van de verdiepingsvloeren enkele koppelstaven worden opgenomen.

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen elementen.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge separatiepanelen van cellenbeton welke aan de bovenzijde d.m.v. polyurethaanschuim worden bevestigd met een dikte van 10cm. Optionele wanden op zolder worden uitgevoerd in metal stud systeem.

De gevels van de bergingen worden uitgevoerd conform de omschrijving in hoofdstuk 6.

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

## 9 VLOEREN

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

De vloeren worden geheel volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en/of constructeur uitgevoerd.

Verder worden alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke aangebracht zoals uit de aard van

het werk blijkt, dan wel volgens opgave van de constructeur. De vloeren van de bergingen worden uitgevoerd conform omschrijving in hoofdstuk 6.

## 10 DAKEN

### *Hellend dak*

De dakconstructie van het hellende dak bestaat uit een prefab geïsoleerde scharnierkap. Het dak wordt bedekt met dakpannen, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat, voorzien van de nodige hulpstukken en verankering. De daken worden conform verkooptekening voorzien van overstekken aan zowel de kopgevel als de dakvoet. Deze overstekken worden zichtbaar gespijkerd of geschroefd met onderhoudsarme beplating. Aan de binnenzijde wordt het hellende dak afgewerkt met (bruin/groen) gekleurde spaanplaat, welke niet verder wordt afgewerkt m.u.v. het dakvlak grenzend aan de slaapkamers op de 1<sup>ste</sup> verdieping van de 2<sup>^</sup>1-kappers kavel 12 t/m 19, deze platen worden wit gesausd.

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

Een aanwezig inspectieluik maakt de ruimte achter de knieschotten nog niet geschikt als bergruimte.?

### *Plat dak*

De platdakconstructie van de berging bestaat uit vurenhouten balklagen met een dakbeschot van plaatmateriaal, afgewerkt met een dakbedekking. De dakconstructie van de berging wordt aan de onderzijde niet afgewerkt en is niet geïsoleerd.

De dakranden van het platte dak worden afgewerkt met een afdekkap of trim.

## 11 ISOLATIE

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

Begane grondvloer	Rc	=	ca. 3,7 m <sup>2</sup> K/W
Buitenspouwmuren	Rc	=	ca. 4,7 m <sup>2</sup> K/W
Hellend dak	Rc	=	ca. 6,3 m <sup>2</sup> K/W
Glas	U-glas	=	ca. 1,1 W/m <sup>2</sup> K

## 12 VENTILATIEVOORZIENINGEN

Om de woning voldoende te ventileren is gekozen voor een combinatie van natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging. Het toilet, de badkamer, de opstelplaats voor de wasmachine en de keuken worden mechanisch geventileerd door het mechanische ventilatiesysteem. De afzuigventielen in deze ruimten zijn doormiddel van kanalen aangesloten op de mechanische ventilatie unit. Deze unit en de afzuigventielen zijn op de verkooptekening aangegeven. De aangegeven posities van de mv afzuigventielen zijn indicatief en worden in de verdere uitwerking nader bepaald. De ventielen worden in het plafond of in de wand op een minimale hoogte van 180cm geplaatst.

De mechanische ventilatie is te bedienen door middel van een draadloze RF bediening die in de woonkamer/keuken is geplaatst. Het systeem is voorzien van een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer/keuken en in de hoofdslaapkamer. Daarnaast is het systeem voorzien van een sensor die de luchtvochtigheid meet. Dit betekent dat het ventilatiesysteem automatisch meer afzuigt als de lucht door bijvoorbeeld douchen, vochtiger wordt. De natuurlijke toevoer wordt gerealiseerd door middel van zelfregulerende ventilatieroosters, die geplaatst zijn in het glas van de buitenkozijnen zoals aangegeven op de tekening.

De berging wordt geventileerd door ventilatieroosters.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel is geen mechanisch ventilatiekanaal aanwezig, er wordt uitgegaan van recirculerende afzuiging (zgn. recirculatiekap). Er kunnen ook geen sparingen gemaakt worden ten behoeve van ventilatiekanalen.

## 13 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### *Buitenkozijnen*

De hardhouten buitenkozijnen worden uitgevoerd volgens nadere detaillering van de architect. Zie ook de kleuren en materiaalstaat.

Ter plaatse van de kozijnen die door peil gaan wordt een aluminium onderdorpel aangebracht. Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast.

### *Binnenkozijnen en deuren*

De binnenkozijnen zijn uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd met een bovenlicht van glas en een slanke bovendorpel, uitzondering is het meterkastkozijn en de trapkast indien deze op verkooptekening is aangegeven. Hier wordt in het bovenlicht een dicht paneel geplaatst. De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren en voorzien van standaard sloten en bijbehorend hang- en sluitwerk. Het meterkastkozijn is aan de onder- en bovenzijde voorzien van ventilatieopeningen.

Hang- en sluitwerk binnendeuren:

Paumelles (uitlichtbare scharnieren) van staal aan de binnendeuren; RVS (loop)sloten in alle binnendeuren;

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

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

### *Hang- en sluitwerk*

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

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

Het hang- en sluitwerk heeft de volgende specificaties:

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

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

Buitendeuren zijn voorzien van een driepuntssluiting, uitzondering is de deur van de houten berging, hier wordt een cilinderslot toegepast (éénpuntssluiting). Alle cilindersloten zijn gelijksluitend.

## 14 TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping is een dichte trap. Indien van toepassing is de trap van de 1e naar de 2e verdieping een vaste open trap. Alle trappen zijn van vurenhout. Tegen de wand worden op aluminium leuninghouders aan één zijde, houten leuning aangebracht. Langs de open zijden van de trappen en de trapgaten worden houten spijlhekken aangebracht en waar dit noodzakelijk is vanwege de opklimbaarheid dichte panelen. De treden van de vurenhouten trappen zijn in principe niet geschikt om uitsluitend met schilderwerk te worden afgewerkt. Door het relatief zachte vurenhout kunnen beschadigingen in schilderwerk optreden. De trap wordt fabrieksmatig wit gegrond; de trap wordt in het werk niet verder afgewerkt.

## 15 AFTIMMERWERK

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

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

## 16 VLOERAFWERKING EN STUCADOORSWERK

### *Vloerafwerking*

De betonnen vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van circa 7cm. In de badkamer en het toilet wordt geen cementdekvloer en tegelwerk aangebracht (casco bouw). Achter de (constructieve) knieschotten en in de buitenberging komt geen afwerkvloer.

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

De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Bij het toepassen van andere soorten vloerbedekking dient u rekening te houden met het eventueel egaliseren van de cementdekvloer.

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

### *Stukadoorswerk*

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

Met uitzondering van buitenberging, meterkast en de natte ruimten zullen alle binnenwanden behangklaar worden opgeleverd. De toegepaste cellenbeton wanden zijn grotendeels al behangklaar en zullen niet verder afgewerkt worden. Op de zolder wordt de binnenzijde van de knieschotten en dakplaten niet verder afgewerkt.

## 17 TEGELWERK

### *Wandtegels*

Er wordt geen tegelwerk aangebracht in de badkamer, het toilet en de keuken.

### *Vloertegels*

Er wordt geen tegelwerk aangebracht in de badkamer, het toilet en de keuken.

### *Dorpel*

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



## 18 VENSTERBANK

Er worden kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken steken ongeveer 2-4cm over de binnenmuur heen en worden stomp aangebracht in de dagkant, dus zonder overstek naar links en rechts.

## 19 KEUKEN

De keukeninrichting is niet in de koopprijs van de woning meegenomen. De op de tekening aangegeven keukenopstelling is een suggestie voor de keukeninrichting op de daarvoor aangegeven plaats. In de keukenruimte worden diverse installatietechnische voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een luxe keuken. In de basisinstallatie van de keukenruimte worden buiten de algemene wandcontactdozen aansluitingen meegenomen voor een recirculatiekap, 1 elektrisch kooktoestel (perilex-aansluiting 2-fasen), 1 aansluitpunt op aparte groep (oven) en 3 algemene aansluitpunten (vaatwasser, koelkast en vriezer).

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

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

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

## 20 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

### *Beglazing*

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van dubbele, hoog rendement beglazing (HR ++). Dit wordt zoveel mogelijk uitgevoerd als binnenbeglazing.

De glasopening in de achterdeur van de buitenberging is voorzien van enkel glas.

De beglazing wordt waar het bouwbesluit het noodzakelijk stelt doorvalveilig uitgevoerd. Aanvullende eisen uit de NEN 3569 worden niet uitgevoerd.

### *Schilderwerk*

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgewerkt met een dekkend verfsysteem, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven. De buiten- en binnenzijde van de buitenkozijnen worden in dezelfde kleur

uitgevoerd. De trappen, hekwerken en panelen worden fabrieksmatig gegrond. De leuning van de trappen worden fabrieksmatig blank gelakt. Er vindt verder geen schilderwerk plaats.

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

## 21 STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

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

## 22 WATER en BINNENRIOLERING

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke geplaatst is in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangelegd naar de volgende tappunten/ruimtes:

- o Toiletruimte t.b.v. toilet en fonteintje (afgedopt in de hoek van het casco-toilet, verder leidingwerk door koper);
- o Aansluiting t.b.v. wasmachine incl. wasmachinekraan;
  
- o Keuken t.b.v. vaatwasmachine en keukermengkraan (afgedopt);
- o Badkamer t.b.v. toilet/wastafel/douche (afgedopt in de hoek van de casco-badkamer, verder leidingwerk door koper)

De warmwaterleiding vanaf het doorstroomtoestel wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- o Badkamer t.b.v. wastafel/douche (afgedopt in de hoek van de casco-badkamer, verder leidingwerk door koper)
- o Keuken t.b.v. keukermengkraan (afgedopt);

### Hemelwaterafvoer

Dakgoten en hemelwaterafvoeren conform kleur- en materiaalstaat.

Platte daken worden voorzien van een hemelwaterafvoer. Waar constructief nodig wordt een noodoverstort toegepast.

### Binnenriolering

Binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en ten behoeve van alle sanitaire toestellen (afgedopt in de hoek van toilet/badkamer), wasmachineafvoer, gootsteen toekomstige keuken (afgedopt).

## 23 SANITAIR

Er wordt geen sanitair aangebracht (casco badkamer en toilet).

### Zolder

Wasmachinekraan voorzien van beluchter met afvoer voorzien van sifon.

## 24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de daarvoor geldende voorschriften en aansloten op het plaatselijke net. Aansluitpunten conform technische tekeningen.

In de groepenkast worden aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, de wasdroger, de oven, het kooktoestel (perilex, 2-fasen) en de PV-installatie. Alle leidingen worden weggewerkt in de wanden en voorzien van wit schakelmateriaal. In de meterkast, de buitenberging en op zolder worden opbouwleidingen in het zicht geplaatst en wordt opbouwschakelmateriaal (wit) toegepast. Bij de voordeur wordt conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting opgenomen. De woning wordt voorzien van een belinstallatie bij de voordeur. De woning wordt volgens verkooptekening voorzien van rookmelders, deze zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet.

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

Montagehoogte wandcontactdozen en aansluitpunten:

	<i>Hoogte boven de afgewerkte vloer</i>
Wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers , zolder	circa 30cm
Overige wandcontactdozen	circa 105cm
Schakelaars	circa 105cm
Wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht	circa 120cm

Aansluiting afzuigkap	circa 225cm
Loze aansluitpunten	circa 30cm
Aansluitingen in badkamer	conform eisen
Thermostaat / CO2 melder	circa 150cm
Wandlichtpunt buiten	circa 210cm
Wandlichtpunten zolder	circa 250cm

De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding naar de meterkast. Deze loze leidingen zijn voorzien van een controle draad (dit is geen trekdraad).

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

De hoogte van de voorzieningen op zolder worden afgestemd op de technische installatie.

## 25 Verwarmings- en koelinstallatie

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van thermostaten (één master-thermostaat aangevuld met zogenaamde slaves) in diverse ruimtes (woonkamer en slaapkamers). Er zal vloerverwarming in alle verblijfsruimtes worden aangebracht.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen, zoals aangegeven in de ISSO 51. Deze temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in de woning en bij gesloten ramen en buitendeuren:

▪ hal, overloop	15° C
▪ woonkamer, keuken	22° C
▪ slaapkamer	22° C
▪ badkamer	22° C
▪ berging / bijkeuken	onverwarmd

Uitgangspunt voor het ontwerp van de centrale verwarmingsinstallatie is lage temperatuursverwarming. De aanvoertemperatuur varieert afhankelijk van de buitentemperatuur tussen de circa 35°C en 40°C.

Om de binnentemperaturen te behalen, wordt er gerekend met een buitentemperatuur van -7°C. Elke woning wordt aangesloten op een warmtenet waarbij het warme water wordt aangevoerd via een ringleiding. Elke woning is voorzien van een warmtemeter, verdelers voor de vloerverwarming en een toestel voor het maken van warm tapwater.

De vloerverwarming wordt gevoed met warm water dat wordt aangevoerd door GeoHita.

Naast het warmtenet wordt elke woning ook aangesloten op een koudenet. De aanvoertemperatuur van dit net varieert tussen de circa 17°C en 22°C, afhankelijk van het dauwpunt. Met dit koudenet kunt u uw woning koelen tijdens warm weer.

Via een warmtemeter wordt bijgehouden hoeveel GJ (gigajoule) warmte en koude is afgenomen. Het werkelijke verbruik wordt jaarlijks verrekend.

Met de aankoop van een woning gaat u dan ook een warmteleveringscontract aan met GeoHita.

GeoHita garandeert de aanvoer van warmte en koude en conformeert zich aan de eisen die zijn vastgelegd in de warmtewet en aan de maximale tarieven welke jaarlijks worden bepaald door de Autoriteit Consument en Markt (ACM). U betaalt maandelijks een bedrag aan GeoHita. Deels zijn dit vaste kosten, het andere deel is variabel en is een voorschot. Voor meer informatie zie [www.geohita.nl](http://www.geohita.nl)

De voordelen van het GeoHita systeem: nauwelijks ruimtebeslag in de woning. U hoeft niet te reserveren voor onderhoud en/of vervanging op termijn. Een eventuele storing is bij GeoHita al bekend voordat u er erg in hebt.

## 26 AANDACHTSPUNT WONINGBORG

### *Stelposten*

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

### *Meer- en minderwerk*

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

### BIJLAGE:

#### *Bijlage 1*

Kleur- en materiaalstaat en afwerkstaat d.d. 28-09-2023