

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE GOEDE REE FASE 2 21 EENGEZINSWONINGEN SOMMELSDIJK

Een project uitgevoerd door:



Bezoekadres:

Waal

Schiedamsedijk 22
3134 KK VLAARDINGEN

Postadres:

Postbus 165
3130 AD VLAARDINGEN

t. 010 - 248 28 28
e. info@waal.nl
i. www.waal.nl

Vlaardingen, 18 mei 2021, wijziging: -

INHOUDSOPGAVE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.	Algemene bepalingen	1
2.	Peil en uitzetten maatvoering.....	4
3.	Grondwerk.....	4
4.	Rioleringswerken	4
5.	Bestratingen	4
6.	Openbaar gebied.....	4
7.	Erfafscheidingen.....	4
8.	Bergingen	5
9.	Funderingen	5
10.	Bovenbouw.....	5
11.	Daken.....	5
12.	Gevels	6
13.	Afbouw	6
14.	Keukens	8
15.	Waterinstallatie	8
16.	Sanitair.....	8
17.	Installatie (individuele warmtepomp, bron, voorraadvat en PV-panelen)	9
18.	Verwarmingsinstallatie.....	9
19.	Mechanische ventilatie	10
20.	Elektrische installatie	10
21.	Afwerkingen binnen	11
22.	Kleur- en materiaalstaat.....	12
23.	Tot slot	14

1. Algemene bepalingen

Inleiding

In deze Technische Omschrijving proberen we een zo goed mogelijk beeld te geven hoe uw woning er gaat uitzien. Deze Technische Omschrijving vormt een contractstuk tussen verkoper (ondernemer / Waal) en u als verkrijger (koper). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De koper koopt daarmee een woning die nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning is weergegeven op de contracttekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling en dergelijke van de woning worden beschreven in de Technische Omschrijving. Wij raden u aan de contracttekeningen en de Technische Omschrijving vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met de makelaar.

Voorbehouden

Bij verschillen tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de tekeningen prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving. Bij verschillen tussen de Technische Omschrijving en de contracttekeningen enerzijds en de omschrijving en tekeningen behorend bij de maatwerklust, prevaleert de informatie uit de Technische Omschrijving. Dit geldt tevens bij verschillen tussen de Technische Omschrijving en de contracttekeningen enerzijds en de tekeningen van door Waal aangewezen showrooms voor de keuken- en badkamerinrichting anderzijds. Ook dan prevaleert dus de informatie uit de Technische Omschrijving.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar is c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, dan prevaleren onverkort de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen in het Bouwbesluit. Voor dit project is het Bouwbesluit van toepassing dat geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en is met zorg samengesteld aan de hand van ontvangen informatie van architect, adviseurs en onze maakpartners. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen. Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen van materialen, bouwwijze, merknamen etc. plaatsvinden. Daarbij kan het ook voorkomen dat er wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Deze afwijkingen en wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt. De situatietekeningen die bij de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen wijzigingen optreden bij de situering van groenstroken, waterpartijen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verkoopdocumentatie, brochures, websites etc. en de daarin opgenomen perspectieftekeningen, foto's, sfeerplattegronden of impressies van de woningen en omgeving. Deze tekeningen en impressies dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning en zijn nadrukkelijk geen contractstuk.

De maten die zijn weergegeven op de tekeningen, in de verkoopdocumentatie en in de Technische Omschrijving met eventuele bijlagen, zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. vloer-, plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties.

In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering van materialen e.d., kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan in tekening gemeten maatvoering of aangegeven arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

De op tekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door kopers. Wij adviseren u bij de inrichting van de woning de maten ter plaatse op te nemen; dit is mogelijk op de inmeetmiddag.

Op de verkooptekening zijn indicatief de posities en aantallen van de installatieonderdelen aangegeven (elektra, verwarming, ventilatie e.d.). De aantallen, posities en functies van installaties kunnen door engineering, wijziging van (wettelijke) regelgeving of maatwerkwensen gedurende het bouwproces nog wijzigen.

Maatwerk

Na aankoop van de woning en als de ontbindende voorwaarden zijn vervallen wordt u door een woonconsultant uitgenodigd voor een maatwerk gesprek. Tijdens dit gesprek wordt u uitgelegd welke mogelijkheden er zijn om uw woning verder op uw woonwensen af te stemmen. Bij de verkoopstukken is tevens een maatwerklust bijgevoegd. Hierin zijn de standaard opties weergegeven. Het verloop van dit traject en waar u allemaal aan moet denken staat omschreven in de kopersinformatie. Wij streven ernaar uw woning zo veel mogelijk af te stemmen op uw woonwensen. Helaas kunnen wij niet aan alle verzoeken voldoen. Uw woning wordt gebouwd in een seriematig project waarbij veel gebruik wordt gemaakt van prefab onderdelen. Daarbij moeten wij bij oplevering voldoen aan alle wet- en regelgeving. Hierdoor zijn individuele wensen niet altijd inpasbaar.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning voor bouwen in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet gesproken over woonkamer, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang
 Meterkast - Installatie ruimte
 Keuken - woonkamer - slaapkamer
 Toilet
 Badkamer
 Kast
 Zolder – hobbyruimte – onbenoemde ruimte
 Berging

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
 Technische ruimte
 Verblijfsruimte
 Toiletruimte
 Badruimte
 Overige gebruiksfunctie
 Onbenoemde ruimte
 Overige gebruiksfunctie

De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijk overeen te komen met de fysieke indeling van de woning door bijvoorbeeld wanden. Doel hiervan is een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning mogelijk te maken binnen de regelgeving.

De berging voldoet standaard aan de eisen van een (vergroete) berging, maar niet aan de eisen die het bouwbesluit stelt aan de functie garage.

Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepalen mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. In praktische zin betekent dit dat er in een gedeelte van de betreffende kamer(s) relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn. De woningen voldoen op deze wijze wel aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze eisen vervangen de EPC. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. Uw woning moet minimaal voldoen aan de grenswaarde conform het vingerende bouwbesluit.

BENG 1: energiebehoefte - maximaal 74,42 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;

BENG 2: primair fossiel energiegebruik - maximaal 30,00 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;

BENG 3: aandeel hernieuwbare energie - minimaal 50%.

Op het dak van uw woning worden extra PV panelen aangebracht waardoor het primair fossiel energiegebruik ca. 0 kWh per m² wordt. Het aantal PV panelen wordt bepaald op basis van de standaard woning, zonder opties. De keuze van een optionele uitbouw, dakkapel, dakraam, etc. kan een nadelige invloed hebben op het energieverbruik maar uw woning.

U ontvangt bij oplevering van de woning een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

TO-juli

We worden geconfronteerd met steeds warmere zomers. Hiermee neemt de noodzaak toe om maatregelen te treffen om het risico op oververhitting bij nieuwbouw woningen te beperken. Nieuwe woningen worden zo energiezuinig mogelijk gebouwd, en houden daardoor hun warmte beter vast. Directe zonintreding heeft een grote invloed op oververhitting bij nieuwbouwwoningen wat in de zomer problemen kan opleveren. Hogere binnentemperaturen leiden tot gezondheidsrisico's en overlast.

Er is een indicator voor verlaging van het risico op oververhitting genaamd: TOjuli. De grenswaarde per 1 januari 2021 voor de TOjuli-indicator is: 1,20. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van de woning inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in de woning.

Uw woning is voorzien van een warmtepomp welke de woning ook kan koelen en voldoet daardoor automatisch aan de TOjuli-eis.

Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies, wordt uitgedrukt in een Rc-waarde (m² K/W). Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. Voor de thermische schil gelden de volgende uitgangspunten:

- Begane grondvloer : Rc = 3,7
- Spouwmuurconstructies : Rc = 4,7
- Dakconstructies schuine daken : Rc = 6,3
- Dakconstructie berging : niet geïsoleerd
- Dakconstructies platte daken, uitbouw (optioneel) : Rc = 6,3
- Zijwangen dakkapellen (optioneel) : Rc = 1,8
- Dak dakkapellen (optioneel) : Rc = 3,7

Voor raamkozijnen inclusief glas geldt (gemiddeld per woning) een maximale U_{raam} -waarde van 1,1 W/m²K (met triple buitenbeglazing). Uitzondering hierop is het dakraam. Deze heeft een maximale U_{raam} -waarde van 1,5 W/m²K (met HR++ / dubbelglas). Bij enkele raamkozijnen is een vlakverdeling door middel van wienersprossen met plakroeden aangebracht. Hiervoor zijn extra afstand houders tussen de glasvlakken aangebracht. Deze hebben een nadelig invloed op de U-waarde van het glas. Ondanks dat ze worden voorzien van triple beglazing zal de U_{raam} -waarde van 1,1 W/m²K bij deze raamkozijnen niet gehaald worden en hoger liggen.

Het bouwbesluit stelt eisen aan de luchtdichtheid van een woning bij oplevering. De hoeveelheid lucht die via kieren en naden van binnen naar buiten (of andersom) gaat bij een drukverschil van 10 Pascal, wordt uitgedrukt in een Qv;10 waarde. De luchtdichtheid van de woning dient bij oplevering minimaal te voldoen aan $Qv;10 \leq 0,4$, gemeten via de voordeur.

Vanwege de luchtdichtheid (als ook milieuperspectief) worden geen voorzieningen aangebracht voor een rookkanaal voor een haard of kachel. Ook optioneel is dit niet mogelijk.

Recht van overpad

Enkele woningen grenzen met de achtertuin aan een achterpad. Op de situatie tekening is dit aangegeven. Het doel van dit achterpad is het ontsluiten van de tuinen van uw en naastgelegen woningen. Dit achterpad bevindt zich gedeeltelijk op uw kavel. Voor dit deel geldt een recht van overpad. Dit is het recht om gebruik te maken van (een deel van) de grond van iemand anders. Het recht van overpad is een erfdienstbaarheid en wordt notarieel vastgelegd in de koopacte. Bij een recht van overpad geldt dat noch de eigenaar van het pad noch degene die over het pad mag gaan, hindernissen mag aanbrengen of plaatsen. Het pad moet vrij toegankelijk blijven. Voor de eigenaar geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

Erdienstbaarheden en opstalrechten

Tijdens de maatwerkfase kunt u kiezen voor een uitbouw aan de achterzijde van de woning. Indien u hier geen gebruik van maakt maar de eigenaar van de aangrenzende bouwkegel wel, dan zal het hart van de fundering met de daarop te plaatsen bouwmuur gelegen zijn op de erfgrans. Een deel van de fundering- en gevelconstructie zal dus over de erfgrans heen (dus op uw kavel) worden gebouwd.

Milieu

Milieu, afvalreductie en duurzaamheid hebben de laatste jaren een steeds belangrijker aandeel gekregen in ons dagelijks leven en de bouw van woningen. De woningen worden standaard voorzien van de nodige energie besparende voorzieningen zoals warmteterugwinsystemen, warmtepompen en isolerend glas. Echter het gedrag van de bewoner bepaalt uiteindelijk hoe energiezuinig uw woning is. Vanuit milieuperspectief worden geen voorzieningen aangebracht voor een rookkanaal voor een haard of kachel. Ook optioneel is dit niet mogelijk.

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

Bij het uitwerken van de woning is uiteraard rekening gehouden met de veiligheid van de woning. Daarbij zijn de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (Handleiding 2020) gehanteerd. Om die reden wordt onder andere degelijk hang- en sluitwerk toegepast (zie hoofdstuk 13), is er naast de voor- en achterdeur een buitenlichtpunt voorzien en worden er rookmelders in de woning aangebracht. Er wordt bij oplevering geen certificaat afgegeven. Voorzieningen zoals de berging, tuin, hekwerken, achterpaden, parkeerterreinen etc. zijn uitgesloten.

Woning types

In het plan komen verschillende types woningen voor. Deze types woningen hebben een naam gekregen. In onderstaand overzicht ziet u welke bouwnummers bij welke types horen:

- Elsbroek : bouwnummer 42 t/m 53
- Calcar : bouwnummer 37 t/m 41
- Duijvendijk : bouwnummer 33 t/m 36

2. Peil en uitzetten maatvoering

Het peil ($P=0$) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de dekvloer op de begane grondvloer ter plaatse van de hal. De hoogte van het peil wordt door de gemeente bepaald. Dit peil wordt evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) door de gemeente uitgezet. Het peil van de bergingsvloer ligt ca. 5 cm lager dan de bovenkant van de dekvloer in de hal.

Om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels of parket) te voorkomen, is de drempel van de voordeur van de woning circa 3,5 cm hoog ten opzichte van de cementdekvloer. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de toegang van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. Op het moment van opleveren zal hier niet aan worden voldaan. Nadat u de vloerafwerking heeft aangebracht zal dit wel het geval zijn. Als hoogte voor de vloerafwerking wordt ca. 1,5 cm aangehouden. Indien hiervan wordt afgeweken kan dit gevolgen hebben voor de opstaphoogte bij dorpels en/of ventilatiecapaciteit via de onderkant van de binnendeuren.

3. Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water- en elektriciteitsleidingen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht:

- De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde en/of zand dient u zelf aan te brengen. De opgebrachte grond zal mogelijk inklinken.
- De inspectieruimte onder de woning wordt aangevuld met een zandpakket van ca. 10 cm.
- Onder de inspectieruimte van de woning wordt per bouwblok één gemeenschappelijke drainagestreng aangelegd. De drainage wordt tijdens de bouw gebruikt om de bouwput droog te houden en wordt aangesloten op de riolering.

4. Rioleringswerken

De woning wordt, in overeenstemming met de voorschriften, aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. Bij een gescheiden rioleringsstel worden hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen.

- De riolering wordt uitgevoerd in (recyclebaar) pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- Ter plaatse van de funderingen wordt een flexibele koppeling toegepast (polderstuk).
- Het hemelwater van het dak van de berging wordt afgevoerd met een hemelwaterafvoer die het water loost in een grindkoffer. Dit is een kuil gevuld met grind waar regenwater de tijd krijgt om langzaam in de bodem te dringen. Indien uw berging direct grenst aan een achterpad wordt deze aangesloten op het riool in het achterpad.
- 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 in de woning wordt belucht met een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

5. Bestratingen

- **Voorzijde type Elsbroek:** Daar waar op tekening aangegeven worden in de voortuinen betonnen staptiegels in de maat 60x40 cm met tussenruimte aangebracht vanaf het trottoir naar de voordeur. Het trottoir wordt aangebracht door de ontwikkelaar en daarna overgedragen aan de gemeente.
- **Voorzijde types Duijvendijk en Calcar:** Daar waar op tekening aangegeven wordt een pad van het trottoir naar de voordeur aangebracht bestaande uit natuursteentegels. Het trottoir wordt aangebracht door de ontwikkelaar en daarna overgedragen aan de gemeente.
- **Achterzijde:** Indien op tekening aangegeven worden in de achtertuinen betonnen staptiegels in de maat 60x40 cm met tussenruimte aangebracht vanaf de achterdeur tot de erfgrens. Een indicatie van de positie is weergegeven op de verkooptekening. Er wordt geen terras aangelegd in de achtertuin.
- **Achterpaden:** De achterpaden op de situatie tekeningen zijn indicatief weergegeven. De achterpaden worden voorzien van betontegels 30x30 cm met op nader te bepalen plaatsen straatkolken.
- **Openbaar binnenterrein:** De inrichting van het openbaar gebied achter de woningen is indicatief weergegeven en kan nog worden gewijzigd.

6. Openbaar gebied

De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom de woningen zijn openbaar gebied. Het openbaar gebied valt buiten het project en wordt grotendeels bepaald en uitgevoerd door de ontwikkelaar namens de gemeente Goeree Overflakkee. Als bouwer hebben wij hier geen invloed op. Het openbaar gebied valt buiten deze Technische Omschrijving en is op tekeningen en in artist impressies slechts ter informatie aangegeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De inrichting van het openbaar gebied wordt gedeeltelijk na de bouwkundige oplevering van de woningen uitgevoerd in opdracht van ontwikkelaar en daarna overgedragen aan de gemeente. De kans bestaat dat uw woning, ten tijde van de oplevering, nog niet via alle zijden optimaal toegankelijk is.

7. Erfafscheidingen

- Conform de situatietekening worden op een aantal plaatsen hagen, hekwerken of tuinmuurtjes aangebracht. De lage hagen bestaan uit beukenhagen van ca. 40-60 cm hoog (5 stuks per m²). Waar de achtertuin grenst aan openbaar gebied wordt conform tekening een hoog metalen draadmathekwerken geplaatst (ca. 1,8 meter hoog), waartegen jonge hederabepanting (5 stuks per m²) wordt aangebracht. In het hekwerk worden geen poorten gemaakt. Bij bouwnummer 33 is de situatie afwijkend. Hier wordt een lage gemetselde muren van ca. 70 cm hoog aangebracht. Aan de bovenzijde wordt deze afgedekt met een zogenaamde 'ezelsrug'. Op de hoekpunten worden gemetselde penanten aangebracht voorzien van betonnen afdekker. De tuinmuur is gefundeerd op een niet onderheide betonnen plaat.
- In de voortuinen van de bouwnummers 33 t/m 41 worden op de woning scheidende erfgrenzen (dus niet bij kopgevels) een stalen sierhekwerk geplaatst.
- Voor de koper geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht met betrekking tot de tuinmuren, het hekwerk en alle omschreven groenvoorzieningen.

- De erfafscheidingen tussen de woningen worden in de achtertuinten gemarkeerd met een piketpaalje, die wordt aangebracht door de ondernemer. Er worden geen hekwerken of schuttingen aangebracht.
- Indien de beplantingen vanwege het seizoen niet voor oplevering aangebracht kunnen worden, zal dit na oplevering zo spoedig mogelijk in het juiste (beplantings)seizoen gebeuren. U wordt hier middels een brief of mailing van op de hoogte gebracht en wordt niet op het opleverformulier vermeld.
- Wij willen u er op wijzen dat voorzieningen buiten de woning (bijvoorbeeld bestrating, tuin, beplanting) zijn uitgesloten van garantie, ook als ze binnen de erfgrans vallen.

8. Bergingen

De woningen worden in de achtertuin voorzien van een houten berging, inwendig circa 5 m².

- **Fundering:** De fundering van de bergingen wordt uitgevoerd als een niet-onderheide kunststof strokenfundering voorzien van betontegels (30x30 cm). Bij zettingen zal de berging dus mee werken met de ondergrond.
- **Wanden:** De wanden van de bergingen bestaan uit verduurzaamd vuren houten stijl- en regelwerk. Daar tegenaan zijn bezaagde geïmpregneerde vuren rabatdelen (horizontaal) aangebracht. De houten bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd. Bergingen van één of meer woningen kunnen onderling worden geschakeld, in dat geval is de tussenwand gemaakt van plaatmateriaal op houten regels.
- **Deurkozijn:** Het hardhouten kozijn wordt voorzien van een glasdeur met stapeldorpels. De glasdeur is voorzien van gelaagd matglas en een cilinderslot.
- **Dak:** De bergingen worden voorzien van een houten balklaag met daarop houten plaatmateriaal. De bovenzijde van het dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim. De PVC hemelwaterafvoer wordt aangesloten op een grindkoffer in de achtertuin. Indien uw berging direct grenst aan een achterpad wordt deze aangesloten op het riool in het achterpad.
- **Elektra:** De elektra is omschreven bij hoofdstuk "21. Elektrische installatie."
- Wij willen u er op attenderen dat de berging niet als stalling voor motorvoertuigen is te gebruiken in verband met de ventilatiecapaciteit. Deze berging voldoet standaard niet aan de eisen van het Bouwbesluit voor een garage.

9. Funderingen

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in gewapend beton en rust op betonnen palen. Bij uitbouwen (maatwerkoptie) kunnen er mogelijk stalen buispalen worden toegepast. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. In de funderingsbalken worden diverse sparingen opgenomen voor invoeren van kabels, leidingen en rioolbuizen.

10. Bovenbouw

- **De begane grondvloer** wordt uitgevoerd met geïsoleerde prefab betonnen systeemvloeren.
- **De verdiepingvloeren** worden uitgevoerd als prefab betonnen kanaalplaat- en installatieplaatvloeren met V-naden aan de plafondzijde. Ter plaatse van en net naast het trappgat liggen de kanaalplaatvloeren op een stalen hoeklijn (raveelijzer). Deze wordt afgewerkt met spuitwerk, maar blijft wel in het zicht (wordt niet verdiept aangebracht). Afhankelijk van de vloerplaatindeling kan er ter plaatse van het trappgat mogelijk een prefab betonnen pasplaat worden aangebracht.
- **De dragende wanden van de woning** en de binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in prefab beton. De bouwmuren worden indien nodig voorzien van een verticale elementvoeg (naad tussen twee elementen). Deze voeg wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur. In verband met constructieve stabiliteit wordt er lokaal een koppeling gemaakt met de vloer van de naastgelegen woning.
- Daar waar constructief noodzakelijk, worden conform advies van de constructeur staalconstructies toegepast.

11. Daken

- **Dakkap:** Het schuine dak van de woning wordt opgebouwd uit een geïsoleerde sporen-systeemkap. Waar nodig worden knieschotten aangebracht ter ondersteuning van de kap. Omdat deze een constructieve functie vervullen mogen hieraan geen wijzigingen worden aangebracht. Aan weerszijden van de woning wordt in de knieschotten een afschroefbaar (inspectie)luik toegepast. De ruimte achter de knieschotten wordt uitdrukkelijk niet gezien als bergruimte. Er lopen kanalen voor ventilatie en elektra leidingen, waardoor deze ruimte minder goed te benutten en bereikbaar is. Bij de definitieve uitwerking van de dakkap kan het zijn dat er een hulp constructie nodig is in de vorm van een extra balklaag onder de dakkap, deze wordt niet nader afgewerkt..
- **Afwerking dakkap:** De onderzijde van de dakplaat blijft in het zicht en wordt uitgevoerd in onafgewerkt spaanplaat. Dit betekent dat de nietgaatjes in het zicht blijven. De dakelementen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met aftimmerlatten in hetzelfde materiaal (spaanplaat) als waarmee de binnenzijde van de dakkap is afgewerkt. De aftimmerlatten worden aangebracht op de dakkap-elementnaden en langs de bouwmuren. De aftimmerlatten worden geniet en niet verder afgewerkt.
- **Dakpannen:** Het schuine dak van de woning wordt aan de bovenzijde voorzien van dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken.
- **Dakdoorvoeren:** De dakdoorvoeren voor riolering en mechanische ventilatie worden als afzonderlijke (losse) doorvoeren uitgevoerd.
- **Dakopstanden:** De dakopstanden bij de kopgevels worden aan de gevelzijde voorzien van metselwerk. De bovenzijde en de zijde van het dak worden afgedekt met zink. Voor een juiste overgang met de dakpannen wordt een verholten goot aangebracht.
- **Goten:** De goten in de voorgevels worden uitgevoerd als aluminium bakgoot met aluminium hemelwaterafvoeren. Aan de achtergevel wordt een aluminium of zinken mastgoot toegepast met pvc hemelwaterafvoeren. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief.
- **Dakramen:** de levensloopbestendige woningen (Calcar) worden standaard voorzien van een dakraam aan de achterzijde van de woning. Dit dakraam wordt rondom afgetimmerd in hetzelfde materiaal (spaanplaat) als de dakkap. De aftimmering wordt haaks aangebracht ten opzichte van het dakvlak.
- **Platte dak:** Het platte dak van de levensloopbestendige woningen (Calcar) worden geïsoleerd uitgevoerd. Op de isolatie wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht die wordt geballast met grind. De dakrand wordt afgewerkt

met een aluminium dakkap welke een klein overstek heeft, afwerking conform kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren van de platte daken worden uitgevoerd in pvc. Tevens worden in de gevel op goed zichtbare plaatsen spuwers aangebracht.

12. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie met prefab betonnen binnenblad, isolatie, een luchtspouw en een metselwerk buitenblad.

- Metselwerk:** Het metselwerk wordt waar mogelijk uitgevoerd in halfsteens metselwerkverband. Het metselwerk wordt door spouwankers verbonden met de achter constructie. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De voegen worden uitgevoerd in een voegmortel; de voegen worden afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Op diverse posities in het metselwerk worden de stootvoegen open gehouden ten behoeve van voldoende ventilatie in de spouw. In de gevel worden op sommige plaatsen accenten in het metselwerk toegepast, zoals rollagen, kaders en sluitstenen. Deze steken soms uit ten opzichte van het overige metselwerk. De onderste lagen metselwerk (plint) worden uitgevoerd in een ander type steen dan de rest van de gevel (zie kleur- en materiaalstaat). Het vermetelen van gevelstenen is specialistisch werk dat met zorg door vaklieden wordt uitgevoerd. Desondanks kan het voorkomen dat er kleine afwijkingen zijn in de voegmaat en/of de positionering van stenen onderling. De materialen waarmee gewerkt wordt, worden vervaardigd uit natuurproducten. Als gevolg van weersinvloeden tijdens de bouw en chemische processen kan het voorkomen dat er kleurverschillen zichtbaar zijn in zowel de stenen als de voegen.
- Rabatdelen:** Bouwnummer 41 krijgt op de begane grond in de kopgevel ter plaatsen van het platte dak een houten gevelafwerking. Tegen de achter constructie wordt een verduurzaamd vuren houten stijl- en regelwerk aangebracht waartussen isolatie is voorzien. Daar tegenaan zijn bezaagde geïmpregneerde vuren rabatdelen (horizontaal) aangebracht.
- Lateien en raamdorpels:** Boven de kozijnen worden gecoate stalen lateien en/of geveldragers aangebracht ter opvang van het bovenliggende metselwerk. Waar aangegeven op de verkoopteekeningen zijn in het metselwerk prefab betonnen raamdorpels en spekbanden opgenomen in de gevel.
- Isolatie:** Tegen het betonnen binnenspouwblad wordt minerale wol aangebracht.
- Buitenkozijnen:** De buitenkozijnen en draaiende delen worden vervaardigd van hardhout. De spouwlaten worden uitgevoerd in naaldhout.
- De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten plaatdeur, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. Alle voordeuren worden uitgevoerd met een brievenleuf met tochtklep. De achterdeuren worden uitgevoerd als massieve houten deuren en zijn opgebouwd met stapeldorpels. Bij voor- en achterdeurkozijnen worden kunststof onderdorpels met neuten aangebracht. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer bij de voordeur is ca. 35 mm. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2. Onder de kozijnen op de begane grond worden gemetselde klamplagen voorzien. Conform geveltekening worden in de kozijnen van de kop- en voorgevel plakroeden toegepast. Ter plaatsen van deze plakroeden wordt in het glas een extra afstandhouder aangebracht. De ruit bestaat dus wel uit een geheel. Ramen, deuren en kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in gelijke kleurstelling uitgevoerd.
- Beglazing:** Met uitzondering van de vrijstaande houten berging en het dakraam worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement triple beglazing (HR+++), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).
- Schilderwerk:** De houten buitenkozijnen, spouwlaten, de buitendeuren en de draaiende delen worden fabrieksmatig afgelakt en waar nodig in het werk bijgewerkt. Het kan zijn dat de bijwerkingen (bijgewerkte delen) zichtbaar zijn. Dit is puur esthetisch en heeft kwalitatief geen nadelige invloed. Het zichtbaar zijn van bijgewerkte delen is geen reden tot afkeur. De houten gevelbetimmeringen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk dekkend afgelakt.
- Hang- en sluitwerk:** De woning wordt voorzien van deugdelijk inbraakveilig hang- en sluitwerk conform weerstandsklasse 2 van het Bouwbesluit. Alle ramen worden, voor zover aangegeven op verkooptekening, voorzien van draai-/ kiepbeslag. De buitendeuren van de woning worden voorzien van sleutelbediende meerpuntsluitingen. De berging wordt voorzien van een slot met dag- en nachtschoot. De voor-, achter-, bergings- en tuinpoortdeur worden voorzien van gelijksluitende cilinders. De cilinders in de voor- en achterdeur(en) zijn voorzien van kerntrekbeveiliging. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

13. Afbouw

- Trappen:** De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt dicht uitgevoerd. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt open uitgevoerd. De trappen worden fabrieksmatig vervaardigd uit naaldhout. Bij dichte trappen worden de stootborden uitgevoerd in houten plaatmateriaal. Langs de vloerranden wordt de trap voorzien van houten hekwerk met ronde spijlen. Daar waar de muurleuning voorlangs een hekwerk komt, wordt een dicht paneel opgenomen vanwege de overklimbaarheid. De trappen worden éénzijdig voorzien van een ronde houten leuning, die op de wand is gemonteerd met metalen leuningdragers. De vloerranden worden aan de trapgatzijde afgetimmerd met plaatmateriaal. Tussen de hoofdspillen op de begane grond wordt vanaf bovenzijde trapboom tot onderzijde hekwerk 1^e verdieping een houten paneel aangebracht. Voor de aansluiting van het binnendeurkozijn op de begane grond op de trap wordt een houten spil aangebracht. Aansluitingen met wanden en plafonds worden indien noodzakelijk afgewerkt met een houten plint. De trappen, hekwerken en aftimmeringen zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf. Wij willen u erop attenderen dat de treden en stootborden, ook de onderzijde die vanuit de woonkamer zichtbaar is, niet worden afgewerkt. Schoef- en nietgaatjes zijn dus in het zicht.
- Afwerkvloeren:** De afwerkvloeren in de woning worden uitgevoerd als zandcement dekvloer, dikte ca. 7 cm, vlakheidsklasse 3 conform NEN 2747. Dit betekent onder andere dat afwijkingen van 6-10 mm op een lengte van 2 meter mogelijk zijn. In de badkamer kan de vloerdikte, in verband met leidingwerk, eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop. Achter de knieschotten op de zolder wordt geen zandcement dekvloer aangebracht. pvc- en kunststofvloeren zijn dun en kwetsbaar voor oneffenheden in de ondervloer. De toegestane afwijking in vlakheid bij oplevering van een zandcementvloer is aanzienlijk. De vloer zal altijd geëgaliseerd moeten worden na oplevering voor het aanbrengen van dit soort vloerafwerkingen. De koper dient dit zelf te verzorgen evenals het

- (laten) uitvoeren van vochtmetingen om te waarborgen dat applicatie van de gewenste vloer mogelijk is.
- **Niet dragende binnenwanden:** De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken. Wandaansluitingen en aansluitingen met schuine kappen worden uitgevoerd met een kunststof U-profiel. Indien de wand mee loopt met de kap, dan wordt tussen het U-profiel en de kap een afgeschuinde vullat opgenomen. De plafondaansluiting wordt flexibel afgedicht door middel van een PUR-schuimvoeg en voorzien van stucwerk. Als gevolg van krimp kan hier scheurvorming optreden. Dit fenomeen kan zich al voor de oplevering van de woning voordoen en geeft geen recht tot afkeur. Er wordt geadviseerd om dan scheuroverbruggende afwerking aan te brengen, zoals bijvoorbeeld behang.
 - **Binnendeur(kozijn)en:** De binnendeuren worden uitgevoerd met stalen montagekozijnen, die fabrieksmatig zijn afgewerkt. De kozijnen op de begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van een floatglas (doorzichtig) bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Uitzondering hierop is de meterkast. De binnendeuren op zolder en die van de meterkast hebben geen bovenlicht en worden uitgevoerd met een volle bovendorpel. De wand is hierbij doorgezet boven het kozijn. Het kozijn van de (optionele) trapkast wordt voorzien van een dicht paneel boven de deur.
De deuren worden uitgevoerd als vlakke, dichte opdekdeuren die fabrieksmatig zijn afgewerkt. In meterkasten of technische ruimtes kunnen mogelijk roosters of openingen in de deur of in de wand boven het kozijn worden opgenomen conform de voorschriften van de NUTS-partijen. De hoogte van de binnendeuren is standaard ca. 231 cm uitgezonderd die van de technische ruimte op zolder. Deze is ca. 212 cm hoog.
 - **Hang- en sluitwerk binnendeuren:** De binnendeuren van de woonkamer, slaapkamers, optionele trapkast en technische ruimte worden voorzien van een loopslot. De deuren van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot.
Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een kortschild met sleutelgat in plaats van een deurkruk.
 - **Dorpels en vensterbanken:** Alle kozijnen met borstwering worden voorzien van een vensterbank. De vensterbanken worden uitgevoerd in composietsteen in rechte uitvoering. De vensterbanken hebben een klein overstek ten opzichte van de wand en worden aan de bovenzijde afgekit op de wand en/of het kozijn.
Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen badceldorpel aangebracht. Overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd.
 - **Stucwerk:** De binnenwanden in de woning worden, met uitzondering van de meterkast, installatieruimtes en (eventuele) trapkast, "behangklaar" opgeleverd. Behangklaar is het afwerkniveau van de ondergrond waarop een behanger, zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen, met een stevig behang kan behangen. Het licht opschuren, afsteken van kleine stuc/spackresten en eventueel voorstrijken van wanden om de zuigende werking van de ondergrond te voorkomen zal door de behanger uitgevoerd moeten worden. Behangklare wanden zijn niet geschikt om sauswerk of dunne (vlies)behangen aan te brengen. Wand dienen hiervoor eerst behandeld te worden.
De onderzijde van de kanaalplaatvloeren van alle ruimten, met uitzondering van de meterkast en (eventuele) trapkast, wordt afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. Wanneer dit voor de situatie de netste oplossing is kunnen er (delen) van V-naden worden dicht gestuct. Deze keuze wordt tijdens de bouw van de woning door het projectteam bepaald en geeft nimmer recht op reclamatie. Er kunnen niveaunderschillen optreden tussen de verschillende kanaalplaten.
 - **Tegelwerk:** De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard voorzien van tegelwerk. Uitwendige hoeken worden bij het type Elsbroek voorzien van een PVC tegelprofiel in halfronde uitvoering en een RVS tegelprofiel bij de types Calcar en Duijvendijk in rechte uitvoering. De overgang tussen vloer- en wandtegels en de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling worden afgekit met een sanitairkit. De kleur is afhankelijk van de gekozen tegel en wordt nader in het werk bepaald door het projectteam.
 - **Badkamer type Elsbroek:** Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met witte (glanzende) wandtegels, afmeting 20x25cm, liggend aangebracht tot het plafond, in kruisverband (vol steensverband). Voegwerk in de kleur zilvergrijs.
Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met antraciet vloertegels, afmeting 20x20cm. De vloer van de badkamer wordt vlak aangebracht (waterpas bel tussen de streepjes) waarbij minimale afwijkingen mogelijk zijn. In de douchehoek worden de vloertegels (minimaal) verdiept op afschot aangebracht. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. Voegwerk in de kleur donkergrijs.
 - **Toilet type Elsbroek:** Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met witte glanzende wandtegels, afmeting 20x25cm, liggend aangebracht tot plafond, in kruisverband (vol steensverband). Voegwerk in de kleur zilvergrijs.
Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met antraciet vloertegels, afmeting 20x20cm. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. Voegwerk in de kleur donkergrijs.
 - **Badkamer types Calcar en Duijvendijk:** Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met witte (glanzende) wandtegels, afmeting 30x25cm, liggend aangebracht tot het plafond, in kruisverband (vol steensverband). Voegwerk in de kleur zilvergrijs.
Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met antraciet vloertegels, afmeting 30x30cm. De vloer van de badkamer wordt vlak aangebracht (waterpas bel tussen de streepjes) waarbij minimale afwijkingen mogelijk zijn. In de douchehoek worden de vloertegels (minimaal) verdiept op afschot aangebracht in de afmeting 20x20cm. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. Voegwerk in de kleur donkergrijs.
 - **Toilet types Calcar en Duijvendijk:** Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met witte glanzende wandtegels, afmeting 30x25cm, liggend aangebracht tot plafond, in blokverband. Voegwerk in de kleur zilvergrijs.
Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met antraciet vloertegels, afmeting 30x30cm. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. Voegwerk in de kleur donkergrijs.
 - **Keuken:** In de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.
 - **Metaal- en kunststofwerken:**
 - **Vloerluik:** Voor de toegang tot de inspectieruimte onder de woning wordt een vloerluik geplaatst bij de voordeur. De aangegeven positie op tekening is indicatief en kan nog wijzigen als gevolg van de nog vast te stellen vloerplaatindeling. In de vloer onder het vloerluik wordt het beton gespaard. De isolatie loopt wel door. Dit in verband met de luchtdichtheidseisen. Indien de koper in de toekomst toegang tot de inspectieruimte wil, zal de koper deze isolatie zelf moeten verwijderen en daarna luchtdicht moeten terugplaatsen. Wordt de isolatie niet luchtdicht teruggeplaatst, dan kan dit invloed hebben op de luchtdichtheid van de woning en dus ook op het

- energieverbruik.
 - *Invoervoorzieningen*: Conform de voorschriften van de NUTS-bedrijven wordt in de meterkast een kunststof vloerplaat met invoerbochten gebruikt.
 - *Huisnummerbordje*: Naast de voordeur wordt een wit huisnummerbordje met zwarte cijfers aangebracht. Het bordje wordt verlijmd/geplakt op de gevel.
- **Timmerwerk**:
 - *Aftimmeringen*: Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder, waaronder het leidingwerk voor mechanische ventilatie en riolering op zolder, wordt niet afgetimmerd.
 - *Plinten*: De woning wordt opgeleverd zonder plinten.
 - *Meterkast*: De meterkast wordt aan de achterwand en één of meer zijwanden voorzien van een houten paneel waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren.
 - *Koof types Elsbroek en Duijvendijk*: Tussen de meterkast en de installatieschacht wordt langs het plafond een koof aangebracht in een nader te bepalen materiaal. Deze koof is demontabel, waardoor de achterliggende installatieschacht met daarin de douchepijp-WTW, bereikbaar is. Via deze opening kan het doorspuitstuk van de douchepijp-WTW worden bereikt voor onderhoud. Het paneel wordt zichtbaar geschroefd aangebracht.
- **Schilderwerk**:
 - *Aftimmeringen gevelkozijnen*: De spouwlaten en eventuele aftimmerlaten aansluitend op de buitenkozijnen worden dekkend afgelakt in de kleur van het kozijn.
 - *Trappen*: Behoudens tredevlakken en stootborden wordt al het houtwerk van trappen, hekwerken en aftimmeringen waar nodig gerepareerd en voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondlaag. Bevestigingen aan de bouwmuur worden dichtgezet met kunststof doppen. Schroef- en nietgaatjes worden niet gestopt en al het houtwerk dient indien gewenst zelf door koper schilderklaar gemaakt en afgelakt te worden. Het hout waarvan de trappen en aftimmeringen worden vervaardigd is een natuurproduct welke machinaal wordt behandeld. Daardoor bestaat de kans dat bijvoorbeeld 'machine-slagen' of knoesten zichtbaar zijn. Dit geeft nimmer recht op afkeur.

14. Keukens

In de woning is standaard geen keuken opgenomen:

- **Keuken**: De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. Via de projectshowroom (zie kopersinformatie) ontvangt u een aanbieding voor een keuken. Indien u deze of een andere keuken via de project showroom aanschaft heeft u de mogelijkheid de installatiepunten te verplaatsen voor oplevering. Indien u een keuken via een andere showroom of winkel aanschaft kunnen de installatiepunten niet worden verplaatst en dient u dit zelf na oplevering te verzorgen. De keuken wordt na oplevering geplaatst.
- **Overige aansluitpunten**: De aansluitpunten van de keuken zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

15. Waterinstallatie

De aanleg en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en is in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De warmwaterleiding wordt aangesloten op het voorraadvat in de technische ruimte. Bij de levensloopbestendige woningen (Calcar) bevindt deze zich op de begane grond, bij de overige types op zolder.

- **Koudwaterleiding**: Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - closetcombinatie;
 - fonteincombinatie in het toilet (alleen op de begane grond);
 - tappunt wasmachine op begane grond (levensloopbestendige) of op zolder (overige types);
 - douche-WTW;
 - voorraadvat op begane grond (levensloopbestendige) of op zolder (overige types).
- **Koud- en Warmwaterleiding**: Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - aansluitpunt voor keukenmengkraan in de keuken;
 - mengkraan op de wastafel in de badkamer;
 - douchemengkraan in de badkamer (via douche-WTW).

16. Sanitair

De badkamer en het toilet zijn standaard voorzien van sanitair conform de bijgevoegde sanitair brochure.

- **Toilet begane grond**: De toiletruimte is voorzien van een toilet- en fonteincombinatie. Het inbouwreservoir van het toilet op de begane grond is achter de wand geplaatst.
- **Toilet 1^e verdieping bij type Duijvendijk**: De toiletruimte is voorzien van een toiletcombinatie met inbouwreservoir welke aan de bovenzijde is voorzien van een betegeld plateau.
- **Badkamer type Elsbroek**: De badkamer is voorzien van douchecombinatie met glijstangset, een wastafelcombinatie en een doucheput. Optioneel is het mogelijk om een tweede toilet of een bad te laten plaatsen (maatwerk).
- **Badkamer types Calcar**: De badkamer is voorzien van douchecombinatie met glijstangset, een wastafelcombinatie en een draingoot welke tevens dienst doet als WTW. Optioneel is het mogelijk om een tweede toilet of een bad te laten plaatsen (maatwerk).
- **Badkamer type Duijvendijk**: De badkamer is voorzien van douchecombinatie met glijstangset, een wastafelcombinatie en een draingoot. Tevens is een badcombinatie aanwezig.
- **Accessoires**: Accessoires zoals closetrolhouder, haakjes e.d. zijn niet opgenomen.
- **Opstelplaats wasmachine**: Bij de opstelplaats van de wasmachine op zolder of begane grond is een wasmachinekraan met afvoer opgenomen. Indien u optioneel een aansluiting voor een droger wenst (wandcontactdoos op aparte groep), wordt deze buiten de technische ruimte geplaatst.
- **Opstelplaats wasdroger**: Standaard is een aansluiting voor een droger (wandcontactdoos op aparte groep) voorzien. Bij de levensloopbestendige woningen (Calcar) is deze in de technische ruimte op de begane grond geplaatst. Bij de overige woningen op de zolder naast de technische ruimte.
- **Douchepijp-WTW bij type Elsbroek en Duijvendijk**: In de installatieschacht wordt een douchepijp-WTW geplaatst. De

douchepijp-WTW wordt aangesloten op de doucheput en op de koude inlaat van de douchekraan. De douchepijp-WTW dient jaarlijks geïnspecteerd en zo nodig gereinigd te worden om een goede werking te waarborgen. Achter de demontabele koef in de hal is een opening naar de schacht voorzien naar het ontstoppingsstuk van de douchepijp-WTW. Er is bewust gekozen om geen demontabel paneel over de volle hoogte van de douchepijp-WTW aan te brengen. De kans dat de douchepijp-WTW vervangen moet worden is namelijk gering. De wand voor de douchepijp-WTW is niet constructief en in geval van nood kan er altijd een sparing in deze wand gemaakt worden.

- **Douchegoot-WTW bij type Calcar:** In badkamer wordt in de begane grond vloer een douchegoot-WTW geplaatst. De douchegoot-WTW wordt aangesloten op de koude inlaat van de douchekraan. De douchegoot-WTW dient 3 maal per jaar geïnspecteerd en zo nodig gereinigd te worden om een goede werking te waarborgen. Deze mag na oplevering niet verwijderd worden.

17. Installatie (individuele warmtepomp, bron, voorraadvat en PV-panelen)

- **Installatie voor het verwarmen en koelen:** Voor verwarming, koeling en warm tapwater wordt elke woning voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. De bodemwarmtewisselaar wordt per woning aangebracht onder de woning of in de tuin. De capaciteit en de uitvoering van de warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar worden bepaald op basis van de woning en de bouwkundige opties die tijdens de bouw worden aangebracht. Bij de levensloopbestendige woningen wordt de warmtepomp opgesteld in de technische ruimte op de begane grond. Bij de overige woningen wordt de warmtepomp geplaatst op zolder. De warmtepomp wordt gevoed via het elektriciteitsnet in de woning.
In de woning types Elsbroek en Calcar worden voor warm tapwater een voorraadvat van 150 liter geplaatst. De woningen type Duijvendijk worden voor warm tapwater voorzien van een voorraadvat van 200 liter. Gemiddeld genomen is dit voldoende voor een huishouden van vier personen en een badkamer zonder bad. Indien u met meer personen in de woning gaat wonen, graag lang doucht of de woning wilt voorzien van een bad of douchekop met een grotere watercapaciteit, dan adviseren wij u het voorraadvat optioneel te vergroten naar 200 liter of 240 liter. Het water in het voorraadvat wordt verwarmd tot circa 58°C door de warmtepomp.
Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een 3-in-1-kokendwaterkraan te kiezen. Deze levert direct koud, warm of kokend water en haalt deze niet (direct) uit het voorraadvat, waardoor meer warm water beschikbaar is voor de douche.
Tot slot wijzen wij u erop dat uw woning een elektrische warmtepomp gebruikt voor de bereiding van warm tapwater en verwarming en koeling van de woning. Het energieverbruik kan daardoor hoger zijn dan van woningen die zijn voorzien van een cv-ketel. Vooral het eerste jaar kan het energieverbruik hoger zijn door het verdampen van het aanwezige bouwvocht en doordat de constructie van de woning nog koud is vanuit de bouw.
- **Installatie voor het opwekken van elektriciteit:** Op de woning zijn zonnepanelen aangebracht voor het opwekken van elektriciteit. De PV-panelen worden via één of meer omvormers aangesloten op het elektriciteitsnet van de woning. Deze omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte van de woning. PV-panelen worden in een "op dak"-systeem uitgevoerd, waarbij de PV-panelen over de pannen heen worden aangebracht. De PV-panelen worden aangebracht zoals aangegeven op de geveltekeningen. De capaciteit van de gehele PV-installatie (geïnstalleerd vermogen) is in onderstaande tabel weergegeven. De getekende aantallen op de verkooptekeningen zijn indicatief en afhankelijk van de capaciteit per PV-paneel.

Bouwnummer	Capaciteit
33	4080 WP
34	3740 WP
35, 37, 39, 40, 41, 49, 50, 51, 52	3060 WP
36, 48, 53	3400 WP
38, 42, 47	2720 WP
43, 44, 45, 46	2380 WP

18. Verwarmingsinstallatie

- **Systeem:** De verwarmde ruimten in de woning worden, met uitzondering van de badkamer, verwarmd door middel van vloerverwarming. Het betreft een LT (Lage Temperatuur)-systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 35°C is. De vloerverwarmingsverdeler wordt in de technische ruimte op zolder geplaatst en wordt niet nader betimmerd of van een omkasting voorzien. De positie van de verdeler en indeling van de technische ruimte is indicatief ingetekend op de verkooptekeningen en kan nog wijzigen. In de vloeren van de verblijfsruimten, entreehal en overloop zijn leidingen opgenomen waarmee de vloer wordt verwarmd. Het is niet toegestaan om te boren of spijkeren in de zandcement dekvloeren. De vloerverwarming in de entreehal en overloop hebben geen eigen groep, maar maken gebruik van aanvoer- en retourleidingen van andere groepen.
- **Vloerafwerking:** Bij de keuze van de vloerafwerking dient u rekening te houden met de warmteafgifte van de vloer. De Rc-waarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m² K/W bedragen. Hogere waarden kunnen consequenties hebben voor de afgifte van de vloerverwarming waardoor (minimale) ruimtetemperaturen niet behaald kunnen worden. Let op: bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen temperatuurverschillen optreden. In veel gevallen kan een installateur dit oplossen door het opnieuw inregelen van de installatie. Dit zit niet in de V.O.N. prijs inbegrepen.
- **Verwarming badkamer:** In de badkamer en het toilet wordt geen vloerverwarming aangelegd. De badkamer wordt verwarmd met een elektrische radiator, die aan de wand wordt gemonteerd. De getekende radiator is indicatief van grootte. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiator bepaald.
- **Regeling:** De temperatuurregeling vindt plaats met een hoofdthermostaat in de woonkamer en een thermostaat per verblijfsgebied (master/master regeling). Zodra er voldoende verwarmingsvraag is wordt de warmtepompunit ingeschakeld. Via de hoofdthermostaat kunnen de instellingen voor warm tapwater worden geregeld. Het is niet mogelijk om in de ene ruimte te verwarmen en in een andere ruimte te koelen op hetzelfde moment. Het instelbereik van de thermostaat is 18-24 °C. Temperatuurregeling in de slaapkamers vindt plaats met een draadloze thermostaat welke wordt gevoed door twee batterijen. Met deze thermostaat kan alleen de ruimtetemperatuur worden aangepast (onderdeel systeem Klimaatgarant individuele warmtepomp, bron en voorraadvat). Er zijn omstandigheden (zowel

extern, zon en/of harde wind, als intern, bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten, zoals intensief koken) waarbij de temperatuur onafhankelijk van de instellingen op de thermostaat daalt of toeneemt. Door de uitstekende isolatie van de woning is de temperatuur in huis gelijkmatig verdeeld. Het effect van de ruimtethermostaten buiten de woonkamer is beperkt.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit geen besparing op en is het minder comfortabel.

- **Capaciteit installatie:** De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51, die op dit werk van toepassing is conform de garantiënormen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimtes onder de in de Woningborg garantieregeling vermelde condities:

▪ Verblijfsruimte zoals woonkamer, slaapkamers en keuken	22 °C
▪ Verkeersruimte gang, hal, trap en overloop	18 °C
▪ Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop	onverwarmd
▪ Toiletruimte, berging	onverwarmd
▪ Douche- en/of badruimte	22 °C

De genoemde temperaturen zijn minimale temperaturen die gelden als het systeem de woning aan het verwarmen is. 's Zomers verzorgt de warmtepomp zogeheten 'hoge-temperatuurkoeling', waardoor de woningen enigszins gekoeld worden. De te behalen temperatuur bij koeling hangt af van onder meer zonstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur.

19. Mechanische ventilatie

- **Systeem:** De woning is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit een ventilatie-unit met warmterugwinning (WTW), welke wordt geplaatst in de technische ruimte op zolder en met ventilatiekanalen wordt aangesloten op plafond- en/of wandventielen (kunststof) in de volgende ruimtes:
 - Woonkamer (inblaas)
 - Keuken (afzuiging)
 - Toilet (afzuiging)
 - Badkamer (afzuiging)
 - Slaapkamers (inblaas)
 - Opstelplaats wasmachine (afzuiging)

De exacte positie en het aantal van de inblaas- en afzuigpunten wordt op aanwijzing van de installateur bepaald. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn indicatief. Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren, mag er geen afzuigkap op het systeem worden aangesloten. U dient een recirculatie afzuigkap te plaatsen. De WTW ventilatie verwarmt buitenlucht met warmte uit de afgezogen binnen lucht. Deze opgewarmde buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamers). De temperatuur van deze opgewarmde lucht is niet regelbaar en is afhankelijk van de temperatuur in de woning en buiten. Deze kan dus verschillen en soms koud of warm aanvoelen.
- **Kanalenverloop:** Op de zolder worden boven het trapgat (zichtbaar) kanalen versleept langs de binnenzijde van de kap. Ook worden er op de zolder kanalen versleept in de ruimte achter de knieschotten. Overige kanalen zijn opgenomen in installatieschachten/-koven of vloeren.
- **Bediening:** In de keuken/woonkamer bevindt zich een draadloze schakelaar waarmee de ventilatie-unit te bedienen is.

20. Elektrische installatie

De aanleg en aansluitkosten van de installatie zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd conform de verkooptekeningen. De posities van wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, loze leidingen en overige voorzieningen zijn bij benadering weergegeven op de verkoopplaattegronden. De exacte posities worden in het werk bepaald en kunnen afwijken van tekening.

De installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf en voldoet aan normblad NEN 1010.

- **Meterkast:** De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een huisaansluiting van 3x25 AMP en voorzien van 6 groepen en een bel trafo. Indien er aanvullende groepen nodig zijn, dient de groepenkast uitgebreid te worden. De elektrische installatie wordt voorzien van één of meer aardlekschakelaars in de meterkast.
- **Uitvoering schakelmateriaal:** Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw, met uitzondering van die in de berging, de technische ruimte op zolder, de lichtschakelaar gemonteerd tegen het traphek op zolder. Deze worden uitgevoerd als opbouw.
- **Berging:** De berging wordt standaard voorzien van een opbouwschakelaar gecombineerd met een (enkele) wandcontactdoos. Tevens wordt er aan de binnenzijde een lichtpunt aangebracht. Het wandlichtpunt en de wandcontactdoos worden aangesloten in de meterkast van de woning. Aan de buitenzijde van de berging wordt een armatuur op schemerschakelaar gemonteerd. Indien de berging grenst aan een achterpad is dit armatuur zo geplaatst dat het achterpad mede verlicht wordt. In dit geval geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht voor dit armatuur.
- **Armatuuren:** Naast de voor- en achterdeur wordt een armatuur aangebracht welke is aangesloten op een schakelaar in de woning.
- **Bedrade leidingthermostaat:** Ten behoeve van de thermostaat van de cv-installatie wordt een bedrade leiding vanaf de warmtepomp naar de woonkamer aangebracht. Bij enkele woningen wordt een bedrade leiding tussen de buitentemperaturopnemer (installatie Klimaatgarant individuele warmtepomp, bron en voorraadvat) en de opstelplaats van de warmtepomp in de woning aangelegd.
- **Belinstallatie:** De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, trafo en schel.
- **Loze leidingen:** In de woonkamer (twee stuks) en slaapkamers (één stuk) wordt een loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast, voor bijvoorbeeld data-installatie. Loze leidingen zijn standaard voorzien van een zwarte controledraad. In verband met risico op verstopping van de leiding mag deze niet als trekdraad gebruikt worden. Daarnaast is een loze leiding niet geschikt voor het doorvoeren van meer dan één kabel.

- **Rookdetectie types Elsbroek en Duijvendijk:** Er worden in totaal drie rookmelders gemonteerd: in de hal, op de overloop en op zolder. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet. Op zolder wordt de rookmelder opgehangen aan een metalen beugel (minimaal 30cm vrij van de nok van de kap). De positie van rookmelders is indicatief aangegeven op de tekeningen, de definitieve positie wordt bepaald door de installateur.
- **Rookdetectie type Calcar:** Er worden in totaal drie rookmelders gemonteerd: in de hal, slaapkamer begane grond en op zolder. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet. Op zolder wordt de rookmelder opgehangen aan een metalen beugel (minimaal 30cm vrij van de nok van de kap). De positie van rookmelders is indicatief aangegeven op de tekeningen, de definitieve positie wordt bepaald door de installateur.
- **Telefoon en kabel:** De aansluitpunten voor telefoon en centraal antennesysteem worden door uw leverancier pas in de meterkast afgemonteerd nadat u een telefoon en/of internetaansluiting hebt aangevraagd bij een aanbieder. De aanleg en aansluitkosten tot aan de meterkast zijn voor rekening van de koper.
- **PV-panelen:** De positie van de PV-panelen op het dak hangt onder andere af van de oriëntatie en het type woning. Opbrengstverliezen omdat PV-panelen bijvoorbeeld een deel van de dag in de schaduw liggen, wordt niet gecompenseerd.

21. Afwerkingen binnen

- **Entree, woonkamer, keuken, overloop en slaapkamers op de begane grond en 1e verdieping**
 - Vloer: Zandcement dekvloer
 - Wanden: Behangklaar
 - Plafonds: Spuitwerk met structuur, V-naden worden niet dichtgezet (uitzonderingen daargelaten).
- **Technische ruimte en onbenoemde ruimte(s).**
 - Vloer: Zandcement dekvloer
 - Wanden: Onafgewerkt
 - Plafonds: Spuitwerk met structuur, V-naden worden niet dichtgezet (uitzonderingen daargelaten).
 - Onderzijde dakkappen: Binnenzijde dakkap spaanplaat, onafgewerkt (nietgaatjes in het zicht.)
 - Achter knieschotten: Geen zandcement dekvloer.
- **Toilet**
 - Vloer: Vloertegelwerk
 - Wanden: Wandtegelwerk tot plafond.
 - Plafonds: Spuitwerk met structuur, V-naden worden niet dichtgezet.
- **Badkamer**
 - Vloer: Vloertegelwerk
 - Wanden: Wandtegelwerk tot plafond.
 - Plafonds: Spuitwerk met structuur, V-naden worden niet dichtgezet.

22. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleurcode
Gevel wit gekleurd op tekening		
Metselwerk	Handvorm baksteen waalformaat	Wit genuanceerd
Voeg	Platvol geborsteld	Gebroken wit
Gevel donkerrood gekleurd op tekening		
Metselwerk	Handvorm baksteen waalformaat	Rood/paars genuanceerd
Voeg	Verdiept glad	Grijs
Gevel lichtrood gekleurd op tekening		
Metselwerk	Handvorm baksteen waalformaat	Rood genuanceerd
Voeg	Verdiept glad	Grijs
Gevel antraciet gekleurd op tekening (plintsteen alle woningen)		
Metselwerk	Handvorm baksteen waalformaat	Zwart
Voeg	Platvol geborsteld	Grijs
Gevelkozijnen (binnen- en buitenzijde gelijk)		
Kozijnen en ramen - woningen	Hardhout	RAL 9010
Kozijnen - berging	Hardhout	RAL 9010
Entredeuren beg.gr. - overige woningen met 6 ruiten	Hardhout	RAL 7037
Entredeuren beg.gr. - overige woningen met 3 ruiten	Hardhout	RAL 7036
Achterdeuren	Hardhout	RAL 9010
Berging deuren	Hardhout	RAL 7037
Dakraam - buitenzijde afwerking	Aluminium	Antraciet
Prefab beton		
Sluitstenen t.p.v. rollagen	Prefab beton	Betongrijs
Raamdorpels	Prefab beton	Betongrijs
Overigen gevel		
Rabatdelen gevel bouwnummer 41	Zweeds rabat (horizontaal)	Zwart
Latei - bij alle soorten metselwerk	gepoedercoat staal	RAL 7016
Hemelwaterafvoer (hwa) voorgevel	Aluminium	Grijs
Hemelwaterafvoer (hwa) overig	PVC	Standaard grijs
Huisnummerbordjes	Aluminium, wit met zwarte geperste cijfers/letters	Wit
Daken schuin		
Dakpan (+nokpan+eindpan)	Keramische pan	Grafietgrijs
Dakpan (+nokpan+eindpan)	Keramische pan	Natuurrood
Goot - voorgevel	Aluminium	Wit
Goot - achtergevel	Zink	Blank
Dakdoorvoeren - bij grafietgrijs dakpan	Aluminium en kunststof	Zwart
Dakdoorvoeren - bij natuurrood dakpan	Aluminium en kunststof	Rood
Afdekkap - topgevel (incl. zijkant dakzijde)	Zink (of imitatie)	Zink of zinklook
Zonnepanelen	Glas met metalen kader	Zwarte folie achter het glas en kader (De panelen kunnen ten opzicht van elkaar afwijken in donkertint)
Daken plat		
Dakbedekking platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dakrand platte daken	Aluminium	Wit
Dakkapel (optioneel)		
Gevel beplating - dakkapel boeiborden	Multiplex	RAL 9010
Gevelbeplating - dakkapel zijwand	Multiplex	RAL 9010
Gevelbeplating - dakkapel front	Multiplex	RAL 9010
Berging		
Rabatdelen gevels	Channel siding (horizontaal),	Zwart
Daktrim bergingen	Aluminium	Blank

Interieur		
Binnendeurkozijnen	Staal	RAL 9010 (bij benadering)
Binnendeuren	Hout, fabrieksmatig afgelakt, opdek	RAL 9010 (bij benadering)
Trappen en hekken	Naaldhout (vuren/grenen of gelijkwaardig)	Wit
Trapleuning	Hout	Wit
Vloeren	Zandcement dekvloer	
Wandtegelerwerk	Wandtegels Voegwerk	Wit zilvergrijs
Vloertegels	Vloertegels Voegwerk	Antraciet Antraciet
Kitwerk		N.t.b.
Vensterbanken	Composiet/kunststeen	crème
Aftimmeringen	Hout, voorzien van grondlaag, behalve de aftimmering van het dak, daar zonder grondlaag	RAL 9010
MV-ventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpinwit

23. Tot slot

Oplevering

De gehele woning wordt bij oplevering bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de ramen worden nat gereinigd. De tuinen worden ontdaan van zichtbaar bouwvuil en puinresten als gevolg van de bouw.

Indien de ondernemer door overmacht bepaalde onderdelen van de woning later moet leveren, kan dit de oplevering niet in de weg staan, tenzij de woning hierdoor niet bewoonbaar is. Extra kosten voor het later aanbrengen van deze onderdelen zijn voor rekening van de ondernemer. Kosten die voortkomen uit leveringsproblemen, zijn voor rekening van de koper. Bijvoorbeeld inkomstenderving door het later aanbrengen van pv-panelen.

Verzekering

De ondernemer verzekert de opstellen gedurende de bouw in overeenstemming met Woningborg-voorschriften. Op de dag van oplevering, de dag waarop de koper de sleutels van de woning in ontvangst neemt, danwel de woning in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over naar de koper(s). Waal raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering te laten ingaan.

Nutsaansluitingen

In de week van de oplevering, maar altijd na de oplevering van de woning, zegt ondernemer de leveringscontracten op bij de nutsbedrijven. U dient zelf zo spoedig mogelijk na oplevering (uiterlijk binnen 14 dagen) leveringscontracten te hebben afgesloten. Dit om afsluiting (en de daarbij komende kosten) te voorkomen. Indien ondernemer facturen ontvangt voor de periode na de oplevering, worden deze aan u doorbelast.

Limitering garantie

De kopers van de woningen kunnen ervoor kiezen om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/ of toiletruimte(n) te laten vervallen (casco). In dit geval wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De koper dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan.

Bij keuze voor casco-oplevering kan de koper op basis van dit minderwerk geen rechten doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg. Hiervoor ontvangt u in het maatwerkproces een minderwerkformulier van Woningborg ter ondertekening.

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen, is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittreidend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk/aansprakelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van materialen met verschillende eigenschappen en door droging ontstaan er met name bij de aansluitnaden krimpsscheuren. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Hier geldt het advies om niet direct stuc- en spuitwerk op de wanden aan te laten brengen na oplevering van de woning.

Beglazingskit en verfwerk

De beglazingskit en verfwerk vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Drainageleiding

Indien u wilt dat de drainage ook na oplevering blijft functioneren is periodiek onderhoud noodzakelijk. Voor het doorspuiten van de drainageleiding wordt per blok een inspectie- of doorspoelput voorzien. De posities zijn meestal gesitueerd bij de hoekwoning en worden bij oplevering definitief bepaald. De drainage kan echter niet voorkomen dat er op enig moment grondwater zichtbaar kan zijn in de ruimte onder de begane grond vloer. Doordat tijdens het bouwen de structuur van de grond onder en om de woning is verstoord zijn ook de fijne afwateringskanaaltjes in de grond dicht geraakt. Hierdoor is het mogelijk dat het gevallen regenwater in de tuinen blijft staan en zich soms een weg zoekt naar de ruimte onder de begane grond. De ruimte onder de begane grond vloer zal door de bodemstructuur en de hoogte van de grondwaterstand over het algemeen een vochtig karakter hebben. Dit is niet schadelijk voor de woning. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

Veiligheid na oplevering

Voor het onderhoud aan daken en gevels gaan wij er vanuit dat dit door bewoners zelf wordt uitgevoerd. Indien u dit door derden laat uitvoeren, kan het zijn dat er vanuit Arbodetgeving aanvullende veiligheidsvoorzieningen door de bewoner of eigenaar moeten worden aangebracht. Denk hierbij aan aanlijn voorzieningen op het dak of het plaatsen van tijdelijke steigers.

Werk in uitvoering

De woningen worden gerealiseerd op basis van een projectmatige bouwroute met daarbij tijdsintervallen tussen diverse bouwactiviteiten en woningen. Na oplevering en het betrekken van uw woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere woningen binnen het project worden nog gebouwd en de openbare ruimte rondom uw woning moeten nog worden ingericht. Sommige zaken worden later aangebracht (bomen, groenzones), voor andere geldt mogelijk dat speciale of tijdelijke voorzieningen worden getroffen totdat de werkzaamheden worden uitgevoerd of afgerond, zoals parkeerplaatsen, inritconstructies, tuinzones en bestratingen.

Esthetische klachten

Op uw woning is de Woningborg Waarborg- en garantieregeling van toepassing. Indien u na oplevering gebreken constateert, kunt u aanspraak maken op deze garantieregeling. Wij willen benadrukken dat een esthetische klacht niet valt onder de garantie, tenzij deze strijdig is met de eis van goed en deugdelijk werk.