

TECHNISCHE OMSCHRIJVING CONCEPT

11 appartementen



*Nieuw-
Giessenhof*

WONEN IN DUIVENDRECHT

De bouw wordt gerealiseerd door Van Braam-Minnesma B.V., ingeschreven onder nummer 54058791 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Inhoudsopgave:

Pagina 2 t/m 10:	Technische omschrijving
Pagina 11 en 12:	Afwerkstaat
Pagina 13 t/m 17:	Koopinformatie

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de volgende woningen (zie ook de situatietekening):

<i>Woningtype</i>	<i>Bouwnummer</i>	<i>Blok</i>
Achterhuis	05 t/m 07	A
Achterhuis	12 t/m 15	A
Achterhuis	20 t/m 23	A

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
00	Algemeen		
A	algemeen	Deze technische omschrijving is onlosmakelijk verbonden met de tekeningen. In geval van tegenstrijdigheden prevaleert deze technische omschrijving.	
B	hoogteligging	Het woningpeil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het woningpeil ten opzichte van NAP is bepaald in overleg met de gemeente. Het peil van de fietsenberging is lager dan de woningen i.v.m. dubbele fietsenrekken.	
C	instandhoudingsplicht	Voor een aantal onderdelen geldt een instandhoudingsplicht. Voor een volledige lijst met verplichtingen wordt verwezen naar de koopovereenkomst.	
D	3D-impressies	De 3D-impressies geven een sfeerbeeld weer van het project. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.	
E	openbaar gebied	Het openbaar terrein is nog in uitwerking in samenspraak met de gemeente en nutsbedrijven. Denk hierbij aan de nadere uitwerking van bestrating, beplanting, e.d. De hoofdopzet van het plan zal niet wijzigen. <i>De bestrating, het hekwerk, en tuinafscheiding vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie-en Waarborgregeling.</i>	
12	Grondwerken		
A	algemeen	Rondom de woning, worden de noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen ten behoeve van de fundering, riolering en dienstleidingen uitgevoerd door derden. Uitkomende grond wordt verwerkt in de tuinen.	
B	maaiveld hoogte	De grondaanvullingen met uitkomende grond tot ca. 10 cm onder het woningpeil aansluitend op- dan wel aflopend naar openbaar gebied of belendende percelen. Er wordt een pad naar de woningentree aangelegd. Ten gevolge van de grondwerkzaamheden (t.b.v. de bouw) kunnen er komende jaren nog zettingen optreden waardoor de grond in de tuinen zakt t.o.v. de appartementen. Het is daarom aan te raden om hier rekening mee te houden bij de aanleg van uw tuin.	
14	Riolering		
A	systeem	Het perceel voorzien van een goede afwatering, terreinriolering en infiltratievoorziening, aangesloten volgens voorschrift van de gemeente en het Hoogheemraadschap. De hemelwaterafvoeren aansluiten volgens voorschrift van de gemeente en het Hoogheemraadschap.	
B	materiaal	Er worden kunststofbuizen gebruikt met toebehoren zoals aansluit- en onstoppingsstukken.	
C	bodemafsluiter kruipruimte	De bodemafsluiting van de kruipruimte en de tuinen indien noodzakelijk voorzien van een drainage.	

15 Terreinverharding

- | | | |
|---|-----------------|---|
| A | bestrating | De bestrating wordt op afschot aangebracht naar binnenterrein.
Terrassen voorzien van betontegels. |
| B | parkeerplaatsen | De parkeerplaatsen in openbaar gebied worden traditioneel met straatstenen en molgoot tussen rijloper en P-vakken uitgevoerd. |

17 Terreininrichting

- | | | |
|---|------------------------------------|--|
| A | terreinafscheidingen en beplanting | In de achtertuinen zijn geen afscheidingen of schuttingen voorzien, bewoners kunnen met belendende percelen hier afspraken over maken. |
| B | parkeren | Parkeren kan op de aangewezen parkeerplaatsen. |
| C | fietsenberging | Algemene fietsenberging wordt voorzien van een dubbellaags fietsenrek. |

20 Funderingspalen

- | | | |
|---|-----------------|---|
| A | funderingspalen | DPA-schroefpalen conform opgave constructeur. |
|---|-----------------|---|

21 Draagconstructie

- | | | |
|---|--------------------------|---|
| A | bouwsysteem | Het betreft kalkzandsteen (hoogbouw elementen) met gedeeltelijk in het werk gestort beton bouwsysteem. Eén en ander volgens berekeningen leverancier en ter goedkeuring constructeur. |
| B | fundering | (Prefab) beton conform opgave constructeur. |
| C | woning scheidende wanden | Worden uitgevoerd in kalkzandsteen. |
| D | begane grondvloer | De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde ribcassette of kanaalplaatvloer. |
| E | verdiepingsvloeren | De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een breedplaatvloer waarbij de v-naden niet in het plafond zichtbaar zijn. |
| F | dilatatie | Dilataties conform opgave leverancier en constructeur. |
| G | wapening | Conform opgave leverancier en constructeur.

<i>De verkopende partij behoudt zich het recht voor om het bouwsysteem of onderdelen daarvan te wijzigen. Eén en ander conform opgave van de constructeur.</i> |

22 Metselwerken

- | | | | |
|---|-------------|--|------------------------------|
| A | gevelsteen | Metselwerk in de voor-, achter- en zijgevels wordt uitgevoerd in een keramische Waalformaat baksteen, gemetseld in halfsteensverband. | cf. kleur- en materiaalstaat |
| B | raamdorpels | Onder de kozijnen komen keramische raamdorpelstenen conform tekeningen en kleur- en materiaalstaat. | cf. kleur- en materiaalstaat |
| C | voegwerk | Er wordt een doorgestreken voeg gebruikt, circa 5 mm terugliggend. | passend bij metselwerk |
| D | isolatie | Thermische isolatie door middel van minerale wol en/of harde isolatie in de spouw. | |
| E | dilataties | Deze zijn nog niet aangegeven op de geveltekeningen. Koper dient rekening te houden met de nodige dilataties en knipvoegen conform opgaaf constructeur en leverancier. | |

24 Ruwbouwtimmerwerk

- | | | | |
|---|----------------|--|------------------------------|
| A | gevelbekleding | Houten delen, verticale bevestiging, verduurzaamd vuren. | cf. kleur- en materiaalstaat |
|---|----------------|--|------------------------------|

B	schuine daken	Hellende daken worden uitgevoerd als geïsoleerd sporen kapelement en waar nodig voorzien van constructieve knieschotten. De aansluiting van kap op de vloer en/of wanden worden afgewerkt middels een aftimmerstrook.	
C	binnenzijde schuine daken	Binnenzijde hellende daken van onbenoemde ruimten (zoals berging, technische ruimte, etc.) zijn onafgewerkt. Worden uitgevoerd met aftimmerstroken ter plaatse van elementnaden en de overgang met wanden. Plaatnaden blijven in het zicht.	wit
D	meterkasten	De meterkasten bevinden zich op entree en in het trappenhuis van de begane grond. Achterwand en zijwanden van plaatmateriaal.	
E	verlaagd plafond	De appartementen op de bovenste verdieping worden voorzien van een verlaagd plafond ter plaatse van de badkamer, hal, technische ruimte, berging en toilet.	
F	houtconstructie	De kopgevels worden vanaf de bovenste verdiepingvloer voorzien van een HSB-element in plaats van kalkzandsteen.	
25 Metaal constructiewerk			
A	stalen lateien in de gevel	Ter plaatse van gevelopeningen in het metselwerk. De lateien worden thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat.	passend bij metselwerk
30 Kozijnen, ramen en deuren			
A	buitenkozijnen en draaiende delen in gevels	Kozijnen en ramen zijn van hout.	cf. kleur en materiaalstaat
B	voordeuren	Woningtoegangsdeuren en entreedeur in hout, de woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in hout conform tekening en als aangegeven op tekening zo nodig voorzien van beglazing.	cf. kleur- en materiaalstaat
C	beglazing	Beglazing uitvoeren in HR++ en vastzetten met glaslatten. Indien nodig worden brandwerende, zonwerende, en/of geluidswerende beglazing in de kozijnen opgenomen. Koper dient rekening te houden dat hierdoor mogelijk kleurverschil tussen ruiten kan ontstaan.	
D	hang en sluitwerk	Alle gevelramen, buitendeuren en woningentreedeuren worden voorzien van SKG** hang- en sluitwerk. Cilinders van woningentree, achterdeur en toegang tot eventuele buitenberging zijn gelijksluitend. De binnendeuren van de appartementen worden voorzien van paumellescharnieren. De deuren van de badkamer en het toilet zijn afsluitbaar door middel van een vrij- en bezetslot.	
E	binnen- kozijnen en deuren	Stalen montagekozijnen met bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kozijn en deur in een standaardkleur wit. De meterkast wordt voorzien van ventilatiemogelijkheden conform voorschrift van de nutsbedrijven; in deze deur worden daarvoor twee witte ventilatioeroosters aangebracht. De plaatstalen montage kozijnen in ruimten onder een schuine kap worden niet voorzien van een bovenlicht.	wit
F	dakraam (indien aanwezig)	Het houten kanteldakraam wordt fabrieksmatig afgewerkt in kleur zwart, antraciet, met aftimmering in zelfde materiaal als de kap. De positie van de dakramen zijn op de tekening globaal aangegeven. Posities kunnen in de praktijk afwijken.	
32 Trappen en balustrades			
A	trappen in trappenhuisen	Prefab betontrappen en bordessen, voorzien van schrobrand op de bordessen en trappen, antislip profilering op vlakke delen.	cf. kleur- en materiaalstaat
B	galerijen en balkons	Prefab beton voorzien van schrobrand en antislip profilering.	cf. kleur- en materiaalstaat

C	hekwerken langs galerij en balkons	Stalen lamellen hekwerk, balusterloos, onder- en bovenregel, alle spijlen, bevestiging tegen de vloerrand.	cf. kleur- en materiaalstaal
33	Dakbedekking		
A	schuine daken	De schuine daken worden voorzien van een keramische dakpan in tegel- of halfsteensverband.	cf. kleur- en materiaalstaal
35	Natuur-en kunststeen		
A	binnen dorpels	De dorpels onder de binnendeurkozijnen van het toilet, bijkeuken en de badkamer uitvoeren in kunststeen.	zwart/antraciet
B	vensterbanken	Indien aanwezig, vensterbanken uitvoeren in kunststeen.	lichte kleur
40	Stukadoorswerk		
A	sputpleister	Op alle betonplafonds behoudens meterkast en op wanden van toilet boven het tegelwerk indien niet tot het plafond is betegeld. V-naden blijven in het zicht.	
B	behangklaar - wanden	De wanden worden geschikt voor behang opgeleverd, behoudens bergingen, meterkast, en technische ruimtes. Een en ander is Conform groep 3 uit de oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen. *Behangklaar wil zeggen; De wanden zijn voldoende vlak voor behang van dikke kwaliteit of sierpleister met een korrel vanaf 2,5 mm, waarbij vooraf onregelmatigheden dienen te worden weggeschuurd. Voor een saus- of schilderafwerking of bepaalde soorten behang dient u de wanden volledig vlak te (laten) stukadoeren. Afwerking bij schuine kap zie 24 Ruwbouwtimmerwerk.	
C	algemene ruimtes	Alle wanden worden boven de lambrisering gesausd evenals de plafonds. Akoestische isolatie in verkeersruimtes en trappenhuizen (onder bordessen). Thermische isolatie in fietsenstallingen	
41	Tegelwerk	Zie paragraaf "47 binneninrichting"	
42	Dekvloeren		
A	vloerafwerking	De ruwe betonvloeren worden afgewerkt met een dekvloer, bij de begane grond ter plaatse van de kozijnen: tot aan de onderregel van het spouwblad, deze blijft in het zicht en wordt niet verder afgewerkt, bij de zolderverdieping zal dit tot aan de knieschotten zijn. De dekvloer zal nog een verdere nabehandeling nodig hebben voor de door u gekozen vloerbedekking, uw vloerspecialist kan u hier verder over adviseren. Houdt u rekening met de maximale warmteweerstand van de vloerbedekking (zie paragraaf 60).	grijs
43	Metaal-en kunststofwerk		
A	dakkap	Dakdoorvoeren t.b.v. de aanvoer van verse lucht t.b.v. het WTW-systeem, afvoer van het WTW-systeem en beluchting van het riool	
B	dakverzamelkap/combikap en dakdoorvoer	Ten behoeven van de installaties zijn er diverse dak doorvoeren benodigd aantal en locatie te bepalen door de installateur.	
C	huisnummer aanduiding	Trespa met zwart ingegraveerde tekst.	
D	postkasten	Postkasten in buitengevel, inworp aan buitenzijde, uithalen aan binnenzijde, RVS in kleur gepoedercoat, briefkleppen tussen 600 en 1600mm, huisnummer op de postkast, naam met plaatje op de briefklep met geïntegreerd ja/nee plaatje, voorzien van anti-hengelvoorziening, schuine afwerking aan bovenzijde postkast. Bellentableau met verdiepte drukkellen met huisnummers en naamplaatjes ernaast.	

E	deurbel	RVS deurbel rond 50mm met vlakliggende drukknop.	
F	kaders	Kaders rondom kozijnen en dakkapel uitgevoerd in aluminium.	
G	bewegwijzering	Aluminium geborsteld.	
44	Binnenwanden		
A	lichte binnenwanden	In de gehele woning worden niet dragende scheidingswanden, uitgevoerd in gipsblokken. De aansluiting van de binnenwanden tegen de overige wanden en de schuine kap wordt door middel van een kunststof U-profiel (o.g.) gerealiseerd. De aansluiting van de binnenwanden tegen de langszijde van de schuine kap worden afgewerkt met houten latten.	
45	Afbouwtimmerwerk		
A	toebehoren schuin dak	Aansluiting wand en vloer tegen schuine dak, aftimmerstroken passend bij onderzijde kap.	wit
B	diversen	Alle benodigde aftimmerlatten ten behoeve voor een deugdelijke afwerking.	wit
C	vloerplinten	Niet aanwezig in de woning.	
46	Schilderwerk		
A	houten aftimmeringen	Houten aftimmeringen in de appartementen worden gegrond uitgevoerd. Houten aftimmeringen in de algemene ruimte worden afgeschilderd.	wit
47	Binneninrichting		
A	keuken	Er is geen keukeninrichting opgenomen, wel zijn er standaard installatie voorzieningen aanwezig. Via Woonon zijn alternatieve posities mogelijk. Let op; de woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting. Ten behoeve van elektrisch koken wordt conform verkooptekening een 2-fase aansluiting opgenomen.	
B	toilet	Wandcloset Villeroy & Boch O.novo, zitting met soft-close deksel. Fontein Villeroy & Boch O.novo Fonteinkraan Costa S.	
C	badkamer	Wastafel: O.Novo met wastafelmengkraan Euroeco S size Wandspiegel afmeting 40*57cm Douchemengkraan Grohtherm 800. Glijstang, handdouche en slang Grohe New Tempesta 100 doucheset met 3 stralen. RVS douche afvoerput	
D	schoonloopmat	Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.	Conform kleur- en materiaalstaat
E	wandtegels	Toilet – verwerkt tot ca. 150cm + vloer. Standaard met een witte tegel 20x25cm, aangebracht conform de tegelkeuzelijst. Boven het tegelwerk wordt de wand voorzien van spuitwerk. Badkamer – hoogte tot plafond, Standaard met een witte tegel 20x25cm, aangebracht conform de tegelkeuzelijst.	
F	vloertegels	Badkamer en toilet – de tegels in de badkamer worden standaard uitgevoerd in lichte antislip. In de douchehoek worden tegels van 15 x 15 cm op afschot naar het afvoerputje gelegd. Standaard met een zwartgrijze tegel 15 x 15cm, aangebracht conform de tegelkeuzelijst.	

50 Hemelwaterafvoeren

A	hemelwaterafvoer in gevel	De gevels worden voorzien van aluminium hemelwaterafvoeren met bijbehorende bevestigingsbeugels. De positie van hemelwaterafvoeren wordt, afhankelijk van de positie van een woning in het woningblok, nog nader bepaald. Posities zoals getekend op de tekeningen zijn derhalve indicatief.	Conform kleur- en materiaalstaat
B	goot	Voor- en achtergevels worden voorzien van aluminium of zinken goten.	Naturel
51 Binnen riolering			
A	systeem	Gescheiden systeem vuilwater en hemelwater.	
B	binnen riolering	Uitvoering in gerecycled PVC.	
C	afvoerpunten vuilwater	Keuken, toilet, fonteintje, douche, wastafel, WTW en wasmachine. Ter plaatse van de fontein en de wastafel wordt de afvoer verzorgd door middel van een plugbekersifon met muurbuis in de kleur chroom.	
D	keuken	De afvoerleiding wordt boven de vloer afgedopt.	
E	wasmachine-aansluiting	Wasmachine-afvoer komt nabij de opstelplaats van de wasmachine.	
52 Waterinstallatie			
A	watermeter	In de meterkast	
B	koud water	De koudwaterinstallatie wordt aangesloten op de volgende tappunten: - closetreservoir en fonteintje in de toiletruimte; - douchemengkraan, closetreservoir en wastafelmengkraan in de badkamer; - wasmachinekraan: de waterleiding wordt opbouw uitgevoerd; - boiler- warmtepomp; - een afgedopte aansluiting (boven de vloer) ter plaatse van keuken en vaatwasser;	
C	warm water	De warmwaterinstallatie (vanaf de warmtepomp) wordt aangesloten op de volgende tappunten: - douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer; een afgedopte aansluiting (boven de vloer) ter plaatse van de keuken;	
53 Sanitair			
		<i>Zie paragraaf "47 binneninrichting"</i>	
55 Gasinstallatie			
		Niet aanwezig, de woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting.	
60 Verwarmingsinstallatie			
A	algemeen	De woningen worden voorzien van een luchtwarmtepomp gecombineerd met WTW-systeem en boilervat.	
B	boilervat	Het boilervat 100 liter. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallaties zijn voorschriften opgesteld. Hier wordt door de installateur rekening mee gehouden bij het berekenen van de installatie. De volgende temperaturen zijn in de woning te behalen en te handhaven bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. - Badkamer 22 °C - woonkamer / keuken 22 °C - Slaapkamer 22 °C - toilet 18 °C - hal/gang 18 °C	
C	vloerverwarming	De woningen worden in basis voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming. Op de begane grond wordt de vloerverwarming verdeler nabij/onder de trap aangebracht (conform tekening). Op de verdiepingen word(en) de verdeler(s) conform tekening gepositioneerd. Het kan voorkomen dat de afmeting en/of	

positie van de vloerverdelersets afwijkt van hetgeen op tekening is aangegeven (conform opgave installateur) en zijn exclusief omkasting. De vloerverwarming is te regelen per verblijfsruimte door middel van een thermostaat.

U dient bij vloerverwarming rekening te houden met de warmteweerstand van de (definitieve) vloerafwerking, deze 'R-waarde' dient maximaal 0,09 W/m²K te bedragen, uw vloerleverancier kan u hier meer over vertellen. Daarnaast dient het afdekken van de vloer door middel van kleden en meubels beperkt te worden, indien de vloer te veel geïsoleerd wordt kan dit comfortklachten geven en/of wordt de vereiste kamertemperatuur niet meer gehaald. Let op; bij vloerverwarming warmt de constructie (t.o.v. radiatoren) langzaam af en warmt daarbij ook langzaam op, derhalve dient nachtverlaging zoveel mogelijk voorkomen te worden.

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| D | leidingwerk vloerverwarming | In de gehele dekvloer worden verwarmingsleidingen verwerkt, met uitzondering van zones rondom waterleidingen en onder de keukens. in onder geen beding is het toegestaan of raadzaam te hakken, boren of slijpen in de vloeren. De kans dat u een leiding zal raken is zeer groot. |
| E | bijverwarming badkamer | In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst. De badkamer is voorzien van waterleidingen, om te voorkomen dat waterleidingen opwarmen en legionella kan ontstaan, is er minder vloeroppervlak beschikbaar om vloerverwarming in aan te brengen. De badkamer is dan ook voorzien van een extra elektrische radiator met digitale thermostaat om een hoog temperatuurcomfort te kunnen waarborgen. De grootte van de elektrische radiator wordt bepaald door de installateur a.d.h.v. de transmissieberekening.. |

61 Ventilatie en luchtbehandeling

- | | | |
|---|---------------|--|
| A | systeem | De woningen worden voorzien van een balansventilatiesysteem met warmte-terugwinunit (WTW). Deze bevindt zich in de technische ruimte. De ventilatiekanalen worden waar mogelijk in de constructievloer gestort en voorzien van inblaasventielen in de verblijfsruimten en afzuigventielen voor de badkamer, keuken, opstelplaats wasmachine en het toilet. De toekomstige afzuigkap in de keuken kan niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten in verband met vervuiling. Voor een goede werking van het gebalanceerd systeem wordt een afvoer in de gevel afgeraden. Voor een goede werking van het systeem kunt u bij voorkeur een recirculatiekap in de keuken toepassen.

De positie en het aantal ventilatiepunten (inblaas en afvoer) zijn indicatief op tekening aangegeven en kunnen wijzigen zonder opgave van reden. Bij de technische uitwerking van het plan wordt dit nader uitgewerkt in overleg met de installateur en volgens de regelgeving uitgevoerd. De overstroom van verse lucht naar het toilet en de badkamer vindt plaats via de kier onder de binnendeuren. In verband met het WTW systeem is het niet mogelijke (om veilig) een openhaard te plaatsen. |
| B | regeling | De hoofdbediening van de gebalanceerde ventilatie regelt het ventilatiesysteem op basis van een driestandenschakelaar die is aangebracht in de woonkamer. |
| C | WTW-leidingen | Op de verdieping waar de technische ruimte zich bevindt, worden de WTW-leidingen zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren. De leidingen versleept richting inblaas/afzuigpunten van slaapkamers en de kapdoorvoeren. |

70 Elektrische installaties

- | | | |
|---|--------------------|--|
| A | algemeen | De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen volgens het gemodificeerd centraal dozensysteem. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren. De leidingen in technische ruimten, zolder en buitenberging worden in het zicht gemonteerd. De groepenkast wordt verdeeld volgens de voorschriften.

De installatie voldoet aan NEN 1010 NPR 5310 'eenvoudig'. |
| B | elektrameter | In de meterkast. Het betreft een zogenaamde slimme meter, welke geschikt is voor teruglevering aan het elektriciteitsnet. |
| C | energieleverancier | Het staat de verkrijger vrij om zelf een energieleverancier te kiezen. Tot de oplevering van uw woning zal de aannemer zorgen dat er energie in uw woning |

aanwezig is. Dit is namelijk onder meer nodig om de installatie al voor de oplevering te testen. De kosten voor het energieverbruik zijn tot en met het tijdstip van opleveren voor rekening van de aannemer. Op de dag van oplevering zal het leveringscontract door de aannemer met de energieleverancier worden opgezegd. De eindstand wordt automatisch uitgelezen vanuit de slimme meter.

Om afsluiting door de netbeheerder te voorkomen dient u zelf uw 'energieverhuizing' te regelen met de energieleverancier van uw keuze. Deze dient uiterlijk in te gaan op de dag van oplevering van uw woning. Wij raden u aan dit te regelen zodra u de uitnodigingsbrief voor de oplevering heeft ontvangen. Bij een te late aanvraag kan de netbeheerder de energieaansluiting afsluiten. De netbeheerder kan in dat geval de af- en aansluitkosten bij u in rekeningen brengen.

Bij de aanvraag wordt gevraagd om een EAN-code. Zodra deze bekend zijn bij de aannemer vindt u deze terug in uw Dashboard op Woonon. Hier wordt u te zijner tijd over geïnformeerd.

D	meterkast	De groepenkast wordt ingericht volgens de voorschriften. In de meterkast komt een woning verdeelkast conform de eisen van het nutsbedrijf. De invoerleiding en de elektrameter worden aangebracht door het elektriciteitsbedrijf. De verdeelkast bestaand uit: hoofdschakelaar 3x 25 Ampère, 2-polig, aardlekschakelaars, de benodigde groepen voor verlichting en wandcontactdozen, een aparte groep voor de wasmachine en elektrisch koken. De groepenkast wordt verdeeld volgens de voorschriften. In Woonon kan koper extra stopcontacten op een aparte groep kiezen.	
E	lichtschakelaars	Schakelaars in woning scheidende muur: 1250 + vloerpeil Schakelaar overig: 1050 + vloerpeil. Schakelaars kunnen gecombineerd zijn met een wandcontacten. De schakelaar in het toilet kan hoger geplaatst worden in verband met het inbouwreservoir. Op zolder wordt deze opbouw gemonteerd op de spil van de trap op ca. 850 mm +vloerpeil.	wit
F	wandcontactdoos	Conform tekening, op de wanden op een hoogte van circa 300mm + vloerpeil, tenzij op tekening anders is aangegeven of waar gecombineerd met schakelaars (bijvoorbeeld op overloop). De wandcontactdozen voor algemeen gebruik ter plaatse van de keuken worden op circa 1.250mm vanaf de vloer aangebracht. De wandcontactdoos voor de wasemkap komt op een hoogte van circa 2.250mm. Ten behoeve van elektrisch koken wordt in basis een 2-fase perilex-aansluiting in de keuken opgenomen (hoogte zie tekening).	wit
G	lichtaansluitpunt binnen	In de betonplafonds van de woningen worden centraaldozen aangebracht die tevens als lichtpunt dienen. De volgende lichtpunten komen op de wanden: Boven de wastafel 1.800 mm Onbenoemde ruimtes 1.800 mm (waar mogelijk)	
H	lichtaansluitpunt buiten	Lichtpunten buiten bevinden zich naast de woningentredeur en naast de tuinpui, beide zonder armatuur op de buitengevel. Hoogte circa 2.000 mm.	wit
I	rookmelders	Er worden rookmelders op het plafond aangebracht conform de huidige eisen. De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie. Bevestiging aan het plafond positie conform tekeningen.	wit
J	centraal dozen	De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaat met lamphaak.	wit
K	schakelmateriaal	Het toegepaste schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd Lichtschakelaars 1.050 mm Lichtschakelaar toiletruimte 1.350 mm Alle stopcontacten komen in de wand op 300 mm behoudens: Stopcontacten keukenblok 1.250 mm	alpine wit

Stopcontact wasemkap	2.250 mm
Stopcontact in de meterkast	1.800 mm
Stopcontact naast de wastafel	1.050 mm
Stopcontact wasmachine	1.050 mm
Stopcontact WTW-installatie	Nader te bepalen door installateur
Buitenstopcontact (indien aanwezig)	500 mm

L	intercominstallatie	Alle appartementen worden voorzien van een beldrukker bij de voordeur, gekoppeld op het intercomsysteem. De appartementen worden tevens voorzien van een intercom (videofoon) installatie. Ter plaatse van de hoofdentree wordt hiervoor een bellentableau geplaatst. De gemeenschappelijke entree deur wordt voorzien van een deuropener welke vanaf de videofooninstallatie bediend kan worden zodat de dagschoot ontgrendeld wordt.
M	algemene ruimte	In de algemene ruimte staat de flatkast voor de aansluitingen van de woningen en de CVZ-kast voor het elektra van de algemene ruimten. In de hal en het trappenhuis bevinden zich wand- en plafondlichtpunten op geschakeld op bewegingssensoren en op iedere verdieping een stopcontact.
71	Telecommunicatie	
A	aansluiting telefoon (tel)	Indien de koper aangesloten wil worden op het netwerk van KPN zal de koper een abonnement bij KPN moeten afsluiten. KPN legt niet standaard een aansluiting tot in de meterkast. Via het Woonon kan koper later eventueel bedrade telefoon- en cat6e aansluitpunten toevoegen in de woning.
B	aansluiting kabel (cai)	De woning wordt aangesloten op het kabelnetwerk van Ziggo. De CAI aansluiting wordt vanuit de straat tot in de meterkast aangelegd. Via Woonon kan koper later eventueel bedrade aansluitpunten toevoegen in de woning.
C	aansluitkosten glasvezel	Niet in de koop- / aanneemsom opgenomen.
D	aansluitkosten cai	Niet in de koop- / aanneemsom opgenomen.
E	bel installatie	De woning wordt voorzien van beldrukker naast de voordeur en schel in de hal. De trafo voor de bel wordt verwerkt in de groepenkast.

Kleur-en materiaalstaat

Type	Bnr.	Metselwerk plint / voeg	Metselwerk hoofdvolume / voeg	Metselwerk kozijnkaders / voeg	Gevel- timmerwerk	Kozijn- profielen	Woning - toegangsdeuren	Draaiende delen	Hemelwater -afvoer	Raamdorpels	Dakpan
Achterhuis	13 t/m 23	Roodbruin / Donkergrijs	Rood / Rood	-	Naturel	Bruintint / Roodbruin	Bruintint / Roodbruin	Bruintint / Roodbruin	Roodbruin	Keramisch /	Antraciet

Type	Trappen / bordessen	Kozijnen	Postkasten	Hekwerken	Stucwerk	Tegelwerk	Schoon- loopmat	Akoestische isolatie	Thermische isolatie
Algemene ruimte	Beton, grijs	Passend bij metselwerk	Passend bij metselwerk	n.t.b.	NCS kleur n.t.b.	Aardse tint n.t.b.	n.t.b.	Wit	Houtwol- cementplaat

AFWERKSTAAT

ruimte	vloerafwerking	wandafwerking	plafondafwerking
entreehal	dekvloer**	*behangklaar	sputwerk
meterkast	meterkastvloerplaat	onbehandeld	onbehandeld
toilet ruimte	vloertegels	wandtegels/sputwerk	sputwerk
woonkamer	dekvloer**	*behangklaar	sputwerk / witte beplating
keukenruimte	dekvloer**	*behangklaar	sputwerk / witte beplating
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk
slaapkamers	dekvloer**	*behangklaar	sputwerk / witte beplating
berging / technische ruimte	dekvloer**	onbehandeld	onbehandeld

* Behangklaar conform "Groep 3 uit de oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen" betekend; wanden voldoende vlak voor behang van dikke kwaliteit of sierpleister met een korrel vanaf 2,5mm, vooraf dienen onregelmatigheden te worden weggeschuurd. Voor een saus- of schilder afwerking of bepaalde soorten behang dient u de wanden volledig vlak te (laten) stukadoren.

** Conform vlakheidsklasse 4 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747

KOOPINFORMATIE

Aankoop

De aankoop van een woning wordt aangegaan door middel van een koopovereenkomst, een realisatieovereenkomst en een aannemingsovereenkomst met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht de (bouw)ondernemer zich tot de bouw van de woning en verkoper tot de levering van de daarbij behorende grond, terwijl de verkrijger (hierna, koper) zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-, realisatie- en aanneemsom. Na ondertekening gaat de overeenkomst naar de notaris, die de akte ten behoeve van de juridische levering zal opstellen.

Woningborg garantie

De woning wordt gebouwd met toepassing van de garantieregeling en de waarborgen van Woningborg. Woningborg beoordeelt de solvabiliteit en liquiditeit van de ondernemer. Voor ieder bouwplan voert ze een juridische en technische plantoets uit. Woningborg heeft meer dan 30 jaar ervaring met het verstrekken van garanties op nieuwbouw koopwoningen. Bij aankoop van uw woning ontvangt u hieromtrent nadere informatie en het Woningborg-certificaat. De Woningborg garantie biedt u veel voordelen. Zo wordt de ondernemer verplicht tot het afgeven van diverse garanties op de kwaliteit en uitvoering en worden er eisen gesteld aan de samenstelling van de verkoopdocumenten. Woningborg biedt garanties met betrekking tot de afbouw van uw woning. Wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer zorgt Woningborg voor beperking van schade en garandeert de afbouw van uw woning. Ook op het gebied van kwaliteitsgeschillen biedt Woningborg voordelen door bindende uitspraken te doen voor zowel de koper als ondernemer. Daarnaast is er de extra zekerheidsstelling door de zogenaamde '5%-regeling'. Bij de oplevering van uw woning dient u alle betalingstermijnen (inclusief eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt aan de ondernemer. Van de aanneemsom wordt 5%, in de vorm van een bankgarantie, bij de notaris voor u zeker gesteld. Die bankgarantie kunt u aanroepen indien de aannemer de opleveringspunten niet naar behoren oplost. Niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg zijn voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn aangebracht zoals bijvoorbeeld: bestratingen, beplantingen, paden en terrassen.

Vrij op naam

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. "Vrij op naam" wil zeggen dat onder meer de volgende kosten in de koop- en de aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honoraria architecten, constructeurs en adviseurs;
- makelaarscourtage verkoper;
- verkoopkosten;
- legeskosten;
- notariskosten van de akte ten behoeve van juridische levering;
- aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- de kosten van gebruik water en elektriciteit tot de dag van oplevering;
- BTW (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften wel doorbelast);
- kosten voor het garantiecertificaat van Woningborg.

Niet inbegrepen in de vrij op naam som:

- rente over vervallen grond- en bouwtermijnen
- kosten voor eventueel meerwerk;
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek

Niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg vallende zaken zijn de voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder verantwoording van de ondernemer zijn aangebracht zoals: bestratingen, beplantingen, paden en terrassen. Ook leveringen door derden van warmte en / of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en / of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de aannemingsovereenkomst, wat betekent dat iedere schade alsmede directe en indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Bouwrente

De koopsom kan worden verhoogd met een (rente)vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten. De peildatum vanaf welk moment er rente wordt berekend, wordt gedefinieerd in de koopovereenkomst. De aanneemsom kan ook worden verhoogd met een (rente)vergoeding. Deze zogeheten bouwrente bent u verschuldigd als u een woning koopt nadat de bouw van start is gegaan (ofwel: na de 'contractdatum'). In dat geval betaalt u de eerste termijn van de aanneemsom namelijk later, met renteverlies voor de ondernemer tot gevolg. De bouwrente compenseert dit renteverlies. De bouwrente wordt berekend op grond van de aannemingsovereenkomst. De met de financiering en aankoop van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie van een hypothecaire geldlening;
- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na contractdatum.

De aanneemsom van de woning betaalt u in termijnen, al naar gelang deze verschuldigd zijn volgens de voortgang van de bouw, aan de ondernemer. De termijnen zijn vastgelegd in de aannemingsovereenkomst.

Meerwerk mogelijkheden

In de technische omschrijving en op de bijbehorende contracttekeningen in uw contractstukken kunt u de basisuitvoering van uw woning terugvinden. U krijgt de gelegenheid om de indeling en afwerking van uw woning aan te passen. Aanpassingen aan de woning worden voor rekening van de koper uitgevoerd. Wij bieden u een pakket aan meer- en minderwerkopties in **Woonon** om uw woning naar uw woonwensen aan te passen. U maakt in 3 fasen: modulair, ruwbouw en afbouw, de keuzes voor het meer- en minderwerk voor uw woning. U bevestigt uw keuzes aan de aannemer door deze in te sturen via **Woonon**.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de meer- en minderwerkopties, dan wordt uw woning standaard afgewerkt volgens de contractverkooptekeningen en de technische omschrijving.

Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw behoudt de verkoper zich het recht voor het meerwerk, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.

Indien meerwerk overeengekomen wordt, dan geldt de betalingsregeling zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') is de bouwonderneming tijdens de uitvoering (= de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwonderneming ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de bouwonderneming. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Ook niet buiten de werktijden. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel metingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd voor de kopers. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein, op eigen risico, voor de kopers toegankelijk. Middels de infobulletins zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

Oplevering

Bij aankoop ontvangt de koper van de makelaar de voorgenomen start bouw en indien mogelijk de bouwvolgorde en een prognose opleveringsdatum van de woning. Deze data zijn indicatief! Het bouwtempo kan onder meer door de weersomstandigheden worden beïnvloed. Ook bijvoorbeeld gemeentelijke procedures kunnen van invloed zijn op de planning. Bij verkoop van de huidige woning door koper adviseert verkoper een clause in de betreffende koopakte op te nemen, waarin de datum van overdracht variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van bijvoorbeeld een huurwoning adviseert verkoper de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Met betrekking tot de stand van de werkzaamheden aan de woning wordt de koper door de verkoper geïnformeerd middels termijnnota's. Drie tot twee weken voor de oplevering van de woning wordt de definitieve datum van oplevering schriftelijk aan koper kenbaar gemaakt.

Diversen

Tijdens de bouw tot aan de oplevering zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering draagt de koper zelf het risico.

Het ontwikkelen van een bouwplan, is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs voor dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

De voorlopige kleurstelling is in de verkoopstukken opgenomen. Eventuele wijzigingen hierop zijn mogelijk en worden tijdig aan de kopers bekend gemaakt.

Verder wordt het recht voorbehouden, afhankelijk van de weersomstandigheden, het buitenschilderwerk gelijktijdig met de bouw of op een later tijdstip uit te voeren zonder inhouding op de opleveringstermijn.

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

De brochure is geen contractstuk. De daarin opgenomen situatietekeningen, artist-impressies, perspectieven, interieurschetsen en foto's geven een goede indruk en sfeerbeeld, maar kunnen afwijken van de daadwerkelijke bouwkundige en technische uitvoering. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Ook aan alle beschikbare informatie op de website/ het internet kunnen geen rechten worden ontleend. De interieurschetsen

en voorstellen zijn slechts bedoeld om u op ideeën te brengen en te tonen wat u met de woning zoal kunt doen. De inrichting en aangegeven apparatuur behoort uiteraard niet tot het standaard afwerkingsniveau van de woning en er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. Deze dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische kopersinformatie genoemd, niet in de koopsom begrepen.

De situatietekening van het landschap en omgeving (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen, omliggende bebouwing, e.d.) is samengesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente. U kunt er geen rechten aan ontleen. Wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, vallen buiten de invloedssfeer van de verkoper en worden voorbehouden.

De verkooptekeningen en technische omschrijving geven een goede indruk en sfeerbeeld van het gebodene, maar kunnen afwijken van de daadwerkelijke bouwkundige en technische uitvoering.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De belangrijkste maten zijn aangegeven en betreffen circa maten. Maatafwijkingen kunnen ontstaan door nadere uitwerking van details, materiaalkeuzes, definitieve terreinmaten, et cetera en kunnen in werkelijkheid enige afwijkingen vertonen. De afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Tevens is er geen rekening gehouden met wandafwerkingen. Afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en zullen conform de berekeningen van de installateurs worden uitgevoerd.

De woningen voldoen aan de minimale oppervlakte- en daglichteisen uit het Bouwbesluit. Wel zal in diverse ruimten het verblijfsgebied gereduceerd worden middels de zogenaamde krijtstreepmethode

Het is verstandig om vóór het kopen van gordijnen, vloerbedekking, kasten en dergelijke de maten in de bouw te controleren op de daarvoor bestemde tijdstippen.

Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden. Van het oppervlak van de ruimten die zijn aangemerkt als woonkamer/keuken/slaapkamer is minimaal 55% van het gebruiksgebied verblijfsoppervlak.

Waar in de technische kopersinformatie een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven. Ook eventuele dakkapellen en kozijnen aangegeven in de impressie op de onderhoeken van de tekeningen dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische kopersinformatie en verkooptekeningen aangegeven, niet in de koopsom begrepen.

Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze kopersinformatie daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Circa drie weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Ruimtedifferentiatie

De overheid hanteert voor zijn regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen

door de zogenaamde “bouwbesluitbegrippen”. Op de tekeningen (die separaat aangeleverd worden) zijn deze niet aangehouden. Omgezet naar bouwbesluit begrippen laat dit zich als volgt lezen:

Entree, hal	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
Toilet	toiletruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken	verblijfsruimte
Berging	bergruimte
Tuin	buitenruimte
Badkamer	badruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Overloop	verkeersruimte
Technische ruimte	bergruimte
Onbenoemde ruimte op zolder	onbenoemde ruimte