



HOF WELGELEGEN

Technische omschrijving

10 Hof- en 8 Levensloopbestendige woningen

Inhoud

PROJECTGEGEVENS.....	4
WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING	5
OVER HP BEHEER EN PHB DEVENTER B.V.....	5
UW WOONADVISEUR.....	5
DE KOOP	5
DE KOOPVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	5
OPSCHORTINGSDATUM	6
DE KOOPPRIJS	6
DE EIGENDOMSOVERDRACHT	7
GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN EN TERREIN.....	7
DE BETALING	7
WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN UW WONING	9
KOPERSKEUZE (MEER- EN MINDERWERK).....	9
BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL).....	9
UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE	10
PROGNOSE, VOOROPLEVERING EN OPLEVERING	10
ENERGIE	10
SLEUTELOVERHANDIGING.....	11
SERVICE EN GARANTIE	11
EEN HUIS MET WONINGBORG GARANTIE	11
WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE VOOR U?.....	12
ONDERHOUD	12
GEEN MISVERSTANDEN.....	13
WIJZIGINGEN EN VOORBEHOUD.....	13
ARTIST IMPRESSIONS.....	13
MAATVOERING EN INRICHTING	13
OVERIGE ZAKEN.....	14
TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	15
ALGEMEEN	15
BBL	15
ISOLATIEWAARDEN.....	16
BENG (BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW).....	16
ENERGIELABEL	17
RONDON EN ONDER UW WONING.....	18
PEIL	18
GRONDWERK.....	18
BUITENRIOLERING.....	18
BESTRATING / TERREININRICHTING EN BEPLANTING.....	19
BUITENBERGING	19
<i>Bouwnummers 09 tot en met 18.....</i>	<i>19</i>
CONSTRUCTIE.....	20
ALGEMEEN	20
FUNDERING	20
BEGANE GRONDVLOER.....	20
VERDIEPINGSVLOEREN.....	20
CONSTRUCTIEVE WANDEN	20

WONINGEN BUITEN	21
BUITENGEVELS	21
GEMETSELDE GEVELS	21
HOUTEN BEKLEDING (BOUWNUMMERS 01 T/M 08).....	21
HOOFDDAKEN	21
STAAL- EN METAALWERKEN	22
HOUTEN BUITENKOZIJNEN	22
BEGLAZING.....	23
DAKKAPELLEN	23
LOODGIETERSWERK.....	23
AFBOUW WONINGEN BINNEN	24
MASSIEVE BINNENWANDEN	24
DEKVLOER.....	24
BINNENKOZIJNEN EN BINNENDEUREN	25
BINNEN AFTIMMERING EN TRAPPEN	26
SCHILDERWERK	26
HANG- EN SLUITWERK	27
STRUCTUURSPUITWERK	27
VENSTERBANKEN	28
KEUKEN	28
AFWERKING TOILET EN BADKAMER	29
TEGELS	29
INSTALLATIES WONING	30
ALGEMEEN	30
DRINKWATER.....	30
AFVOEREN RIOLERING.....	30
VERWARMINGSINSTALLATIE	31
MECHANISCHE VENTILATIE	31
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	32
ROOKMELDERS.....	32
MEDIA EN COMMUNICATIE AANSLUITING.....	33
PV-PANELEN	33
BUITENVERLICHTING	33

PROJECTGEGEVENS

Projectgegevens

- 1 ***Plaats van het project***
Plaats: Gemeente Apeldoorn, Molenstraat

- 2 ***Project***
Het project Hof Welgelegen , Apeldoorn bestaat in totaal uit 7 transformatie woningen en 18 nieuwbouw woningen. Deze technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 10 hofwoningen en 8 levensloopbestendige woningen.

- 3 ***Ontwikkeling:*** HP Beheer
Delftweg 58b
Rijswijk

- 4 ***Architect:*** Bureau Kroner Architecten
Leemansplein 486
Den Haag

- 5 ***Realisatie:*** PHB Deventer B.V.
Duurstedeweg 4
Deventer

- 6 ***Inlichtingen en Verkoop:*** Makelaar Nieuwbouw Centrum Apeldoorn
Roggestraat 167
Apeldoorn
info@nieuwbouwcentrumapeldoorn.nl

- 7 ***Internet:*** www.hofwelgelegen.nl
www.phbbouw.nl
www.mijnwoning.phbdeventer.nl

WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING

Over HP beheer en PHB Deventer B.V.

HP beheer en PHB Deventer B.V. werken nauw samen bij de ontwikkeling en realisatie van het project Hof Welgelegen in Apeldoorn. HP beheer treedt op als ontwikkelaar. PHB treedt op als bouwer.

Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat geldt zeker voor de invulling van de woon- en leefomgeving en het transformeren van karakterisiteke gebouwen naar een nieuwe functie. Als ontwikkelaar en bouwer van nieuwbouw woningen en appartementen zijn wij uitstekend in staat uw wensen te vertalen naar onze projecten. Zo geven wij klantgericht en met een focus op kwaliteit, invulling aan consumentgericht bouwen.

Op www.HPbeheer.nl en www.phbbouw.nl kunt u nader kennis met ons maken. Aan de hand van onze gerealiseerde projecten krijgt u een beeld van onze visie op werken.

Uw woonadviseur

Gedurende het bouwproces zijn de woonadviseurs van PHB uw persoonlijk aanspreekpunt voor onderwerpen die betrekking hebben op de bouw van uw woning. Zij zullen u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld een nieuwsbrief, een kopersinformatiemoment of kijkmiddagen op de bouwplaats. De woonadviseur is geen binnenhuis architect. Voor dit project zijn een aantal voorgedefinieerde opties opgenomen in de optielijst. Deze kunt u bespreken met uw woonadviseur. Nadat u bent overgegaan tot koop van de woning, wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek met één van de woonadviseurs om eventuele vragen te behandelen. Daarnaast is er de mogelijkheid in de showrooms keuzes te maken voor onder andere de keukens, het tegelwerk en het sanitair. Keuzes welke via een showroom lopen zullen na het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst plaatsvinden.

De koop

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouw woning. Wij adviseren u dit gedeelte van de technische omschrijving aandachtig te lezen, om zo eventuele verrassingen te voorkomen. Hieronder geven wij precies aan wat u wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betalingen verlopen.

De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst voor de grond met de ontwikkelaar en een aannemingsovereenkomst voor het bouwen van de woning met PHB. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl de ontwikkelaar en PHB zich als verkoper en bouwer verplichten tot levering van de grond en de bouw van de woning. Nadat beide overeenkomsten zijn getekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens van de ontwikkelaar en PHB retour. De Woningborg groep en de notaris ontvangen een kopie. (Zie hoofdstuk "wat betekent Woningborg voor u" van deze technische omschrijving, voor een verdere toelichting op de Woningborg groep). De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken. Schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van de ontwikkelaar of PHB zijn bindend.

Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen (zoals bijvoorbeeld een voorverkooppercentage en het verkrijgen van de benodigde vergunningen) die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden nog niet vervuld en is de gestelde periode verlopen, dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.).

Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijgingen;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra, data en riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- kosten van het waarborgcertificaat van Woningborg

Niet in de 'vrij op naam' prijs is opgenomen:

- kosten voor eventueel meer-/minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon- en kabelaansluiting;
- de afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling').

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond, met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de woning in aanbouw wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- rente welke vanaf datum dat de grond rentedragend is; en eventueel;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

Gemeenschappelijke voorzieningen en terrein

Het project beschikt over diverse gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder het gezamenlijke terrein, de bestrating, groenvoorzieningen, verlichting, hemelwaterafvoeren, riolering, fietsvoorzieningen en overige gezamenlijke inrichtingselementen.

De eigenaren van de nieuwbouw woningen en school woningen dragen gezamenlijk zorg voor het beheer, onderhoud, herstel en eventuele vervanging van deze voorzieningen. De wijze waarop dit beheer en onderhoud wordt georganiseerd, alsmede de verdeling van de kosten, wordt vastgelegd in de notariële stukken behorende bij het project.

De rechten en verplichtingen met betrekking tot de gemeenschappelijke voorzieningen en het gezamenlijk terrein zijn nader uitgewerkt in de notariële akten, het splitsingsreglement en eventuele aanvullende beheer- of mandigheidsregelingen.

De betaling

In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als koopsom en aanneemsom. Na de ondertekening van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wacht u af tot de ontwikkelaar en/of PHB u een factuur stuurt waarop wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen:

- indien u uit eigen middelen wilt betalen, dan betaalt u de factuur zelf;
- financieert u de woning door middel van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één

van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Dit verzoek tot betaling zal worden gedaan middels het plaatsen van deze factuur in het digitale dossier, waar u toegang toe krijgt na de koop van de woning. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt, zodra de levering heeft plaatsgevonden. Vanaf de leveringsdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop, eventueel in mindering te brengen, de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN UW WONING

Koperskeuze (meer- en minderwerk)

Bij dit project hoort een kopers keuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van de woning nader kan worden bepaald, tegen de in deze lijst vermelde prijzen.

In de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze technische omschrijving is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer(s) en de toiletten aan te passen, binnen de gestelde eisen en mogelijkheden van het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) In verband met deze BBL eisen is het niet mogelijk om de badkamer en het toilet als Casco (zonder tegels en sanitair) af te nemen.

Posities van sanitaire voorzieningen kunnen niet verplaatst worden. Ook voor het showroom traject wordt een sluitingsdatum bepaald, waarbinnen u uw keuzes middels een getekende offerte kenbaar kunt maken.

Nadere individuele wijzigingen, die niet op de kopers keuzelijst voorkomen, kunnen worden besproken ter beoordeling en prijsbepaling door PHB. Hierbij maakt PHB zich een voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften, de stand van de bouw en de opzet van het bouwplan. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers, technische ruimten, trap positie en het uitbreiden van de woning, anders dan in de voor gedefinieerde optielijst, behoren niet tot de mogelijkheden en worden dus niet in behandeling genomen.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

Dit project voldoet aan de eisen en plichten uit het BBL.

Het BBL biedt u als koper van een nieuwbouwhuis zekerheid over de bouwkwaliteit, veiligheid, en duurzaamheid van de woning. Het zorgt ervoor dat de woning voldoet aan de laatste normen en regelgeving, wat een positieve invloed heeft op zowel het woongenot als de toekomstige waarde van het huis.

Om de bouwkwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van de woning te borgen, zal een onafhankelijke borger tijdens de bouw toezien op naleven van de afspraken,

- **Controle en Toezicht:** Ze houden tijdens de bouw goed in de gaten of alles volgens de regels verloopt en controleren de bouwplannen voordat er gebouwd wordt.
- **Advies geven:** Ze helpen met advies over hoe wij als bouwer aan de regels kunnen voldoen,
- **Documentatie:** Ze houden gedetailleerde verslagen bij van alle controles en inspecties, zodat alles goed gedocumenteerd is.
- **Certificering:** Als de bouw klaar is, controleren ze of alles in orde is en geven ze een officieel certificaat als het gebouw aan alle eisen voldoet.

Zonder bovengenoemd certificaat kunt u uw woning niet in gebruik nemen. Dit houdt in dat PHB kritisch om moet gaan met meer- minderwerk verzoeken. Meer- minderwerken die de controle en certificering van de woning in de weg staan worden niet gehonoreerd.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van de woningen is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Deze genoemde werkbare werkdagen zijn gerekend vanaf aanvang bouw. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. Er kan per € 1.000,00 gekozen meerwerk, 1 werkdag extra worden gerekend. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam.

De bouwtijd is onder andere afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken.

Prognose, vooroplevering en oplevering

Tijdens de bouw zullen wij u periodiek op de hoogte houden van de voortgang van het werk. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven.

Hierbij geldt: hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, circa 2 weken, krijgt u de gelegenheid de woning te inspecteren middels een vooroplevering. Bij de vooroplevering worden de eventuele gebreken genoteerd waarbij wij ernaar streven om dit zoveel mogelijk voor oplevering te herstellen.

De vooroplevering heeft tot doel om bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen.

Bij de oplevering adviseren wij om zelf een onafhankelijke deskundige partij mee te nemen (bijv. van Vereniging Eigen Huis). De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Energie

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering zijn bij de vrij op naam prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering niet voor rekening van de koper. PHB zal de huisaansluitingen coördineren en een energie leveringscontract afsluiten met een energie leverancier. Met de, tijdens de oplevering, opgenomen meterstanden zal dit contract worden opgezegd. Het is aan u als koper, om tijdig een energiecontract aan te gaan bij een naar eigen wens te kiezen energie leverancier.

De woning kan worden voorzien van een zogenaamde "slimme meter". Dit is een keuze van de netbeheerder in het plan. PHB heeft hierin geen zeggenschap. Als er een "slimme meter" wordt toegepast kan deze meter de meterstanden op afstand uitlezen. PHB zal geen medewerking verlenen, bij een verzoek, om een ander type meter te plaatsen waarbij een dergelijke uitleesfunctie niet aanwezig is.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties zijn gestort op de rekening van PHB, worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over de woning, hetgeen betekent dat u de woning en toebehoren vanaf die dag zelf dient te verzekeren.

Na de oplevering worden de opleverpunten hersteld. Hierna kunt u de opleverlijst voor afgehandeld ondertekenen. Van een tweede oplevering is daarmee geen sprake. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

Service en garantie

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Degene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders enz. kunnen één en ander danig onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u na definitief stellen van de ontwerpen goede, duidelijk geordende informatie. Eveneens ontvangt u na het definitief stellen van de ontwerpen:

- Alle informatie welke vanuit PHB wordt verzonden, wordt ook bijgehouden op een digitaal platform. U kunt middels een persoonlijke inlog ten alle tijden bij alle stukken, tot sluitingsdata, de opties selecteren en bevestigen, opdrachtbevestigingen digitaal ondertekenen en via dit platform de communicatie met de woonadviseur onderhouden.

Een huis met Woningborg garantie

Om extra zekerheid te kunnen geven, hebben wij ons aangesloten bij de Woningborg groep. Dit instituut hanteert strenge selectie normen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid enz. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan, de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg garantie worden verkocht en ontvangt de koper, voordat het transport bij de notaris plaatsvindt, het waarborgcertificaat.

Wat betekent de Woningborg garantie voor u?

Als u een woning met Woningborg garantie van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg waarborgcertificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is zes jaar van kracht. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk);
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Eveneens zal Woningborg het basis model met toegevoegde artikelen controleren en waar nodig bijsturen. U heeft dus altijd een veilig contract;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u digitaal de folder die door Woningborg is uitgegeven "Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning". Alsmede het van toepassing zijnde Woningborg boekje "Woningborg garantie en waarborgregeling", waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en Woningborg kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereed melding). deze informatie zal op het digitale platform van PHB aanwezig zijn;
- U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

Bij tegenstrijdigheden met de verkoopbrochure is deze technische omschrijving en vervolgens de verkooptekening bepalend.

Onderhoud

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

GEEN MISVERSTANDEN

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken aan over (de bouw van) uw woning.

Wij streven er uiteraard naar, om alle informatie correct en juist op te nemen in deze technische omschrijving. Echter is de periode waarin dit document wordt opgesteld, ook een periode waarbij soms betere en andere uitgangspunten worden gekozen. Ook wordt er steeds meer input gegeven door de diverse partners die mee werken aan de bouw van dit complex. Mogelijk dat door deze input, uitgangspunten gewijzigd moeten worden.

Dit kan resulteren in verschillen tussen deze voorlopige technische omschrijving, en de uiteindelijke contract documenten.

De contract set als benoemd in de aanneemovereenkomst is altijd leidend.

Wijzigingen en voorbehoud

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt PHB zich het recht voor, op of aan de opstellen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.
- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch bij de ontwikkelaar noch bij PHB enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht van de betreffende gemeente alsmede de nutsbedrijven.

Artist Impressions

De getoonde perspectieftekeningen geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg, inrichting van de openbare ruimte en binneninrichting is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze presentaties kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

De in de verkooptekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op! Wij adviseren u, bij het inrichten van uw woning, de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd. De

inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de betreffende gemeente. Hieraan kunt u geen rechten ontleen.

De woning bevat verschillende installatieonderdelen die samenkomen in de technische ruimte. Deze onderdelen worden in deze ruimte als opbouw uitgevoerd. De locaties van de verschillende installatieonderdelen zijn indicatief weergegeven. De installateur mag binnen de technische ruimte de posities aanpassen voor een goede aansluiting. De technische ruimte is alleen geschikt als opstelplaats voor installaties en niet voor ander gebruik.

Overige zaken

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen, wandcontactdozen, thermostaat en overige installaties. Wij hebben getracht om de installatiepunten zo goed als mogelijk op de tekeningen te verwerken.

Het kan voorkomen dat tijdens het engineeringsproces (wat veelal na de koop wordt ingestart) de op voorhand opgegeven posities niet mogelijk zijn. De locatie is zodoende ook indicatief.

Dit geldt eveneens voor de aantallen van de ventilatievoorzieningen. Mocht blijken, dat er extra voorzieningen benodigd zijn om aan de gestelde eisen te voldoen, zullen wij deze toevoegen aan de woning. Ook het toepassen van één of twee afgeschuinde buitenhoeken in de trap met aftimmering (lepe hoek) is in deze fase nog niet geheel duidelijk. Hier kan mogelijk nog een wijziging in worden door gevoerd. Dit geeft geen recht tot compensatie.

Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren geeft een groot risico op schade en wordt sterk afgeraden.

In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van eventuele zonneschermen, screens of andere zonwering. Over het algemeen kunnen zogenaamde “knikarm”-zonneschermen een bijzonder hoge gevelbelasting veroorzaken. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade en/of scheurvorming optreden. Op scheurvorming in de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen door derden van zonneschermen en dergelijke wordt geen garantie gegeven. Het aanbrengen van screens is ook niet in alle situaties mogelijk, bijvoorbeeld door Franse balkonhekken. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de Woningborg garantie.

Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Wat eventueel nog wel, als optie, uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor zorgen, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het BBL, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet.

Er is geen gasaansluiting aanwezig. De aansluitkosten voor: water, elektra en riolering zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen. De media & communicatie (data) leidingen worden aangelegd tot in de meterkast. De dataleiding is naar verwachting een glasvezelaansluiting. De definitieve inrichting van de meterkast is aan de netbeheerders en valt daarmee buiten onze invloedssfeer.

Om de verwarmingsinstallatie gedurende de weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen testen, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats.

Voor de levering van water, elektriciteit, media & communicatie (data) dient u tijdig zelf een contract te sluiten met de betreffende nutsbedrijven. Bij oplevering worden de aansluitingen door PHB afgemeld bij de (NUTS)leverancier. U dient zelf tijdig zorg te dragen voor de aanmelding bij een leverancier naar keuze. De benodigde gegevens worden hiervoor door PHB aangereikt. Groenvoorzieningen en inrichting van het openbare gebied is indicatief aangegeven en maakt geen deel uit van deze overeenkomst. De uitvoering van werkzaamheden van het openbaar gebied vallen buiten onze invloedssfeer.

BBL

Om begripsverwarring te voorkomen is in het BBL bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als slaapkamer of woonkamer worden in het BBL niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

- Verkeersruimte (VKR): hal, entree;
- Verblijfsruimte (VBR): woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
- Bergruimte (BRI): buitenberging;
- Toiletruimte (TR): toilet;
- Badruimte (BDR): badkamer, douche;
- Technische ruimte (TECHNR): meterkast;
- Onbenoemde ruimte (BRI): zolder, trapkast

Een 'onbenoemde ruimte' betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen.

Indien u deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen er extra voorzieningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld toevoegen verwarming en/ of ventilatie). Vraag de woonadviseur naar de mogelijkheden en onmogelijkheden, wanneer u een onbenoemde ruimte als verblijfsruimte wenst in te richten

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dak overstek de eisen van het BBL ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze theoretische benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg en met de kwaliteitsborger die de woning uiteindelijk moet voorzien van een certificaat.

Isolatiewaarden

De isolatiewaarden worden uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(=warmte) verliezen. De Rc-waarde wordt uitgedrukt in $\text{m}^2 \cdot \text{K/W}$. Hoe hoger de waarde, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen.

BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Nieuwe woningen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid, te weten: BENG. Dit staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw.

De BENG bestaat uit 3 energieprestatie-indicatoren, te weten;

- De energiebehoefte indicator (BENG 1)
- De primaire fossiele energie indicator (BENG 2)
- Het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)

Om u meer inzicht te geven in BENG en bijbehorende energieprestatie-indicatoren, volgt hieronder een korte uitleg:

De energiebehoefte (BENG 1) is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor zowel verwarming als koeling, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Naast thermische isolatie hebben zaken als zon-oriëntatie en kierdichtheid daar invloed op.

De hoeveelheid primaire fossiele energie (BENG 2) is de energie die nodig is voor het invullen van de warmte, koel en ventilatiebehoefte van de woning. Denk hierbij aan de efficiëntie van het installatiewerk.

Het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3), geeft aan welk percentage van de energiebehoefte wordt ingevuld met energie uit duurzame herkomst. Daarbij telt niet alleen directe opwek mee, zoals in zonnepanelen of – collectoren, maar ook het (her)gebruik van warmte uit bijvoorbeeld bodem, lucht of water.

Naast deze 3 indicatoren wordt er ook gekeken naar de “Thermische overschrijding” (TO-juli).

Deze indicator zegt iets over het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de energieprestatie-berekening. De oriëntatie (hoe staat uw woning ten opzichte van de zon) van uw woning speelt een grote rol in deze indicator. Als de woning is voorzien van koeling, door bijvoorbeeld het toepassen van een bodem warmtepomp of een lucht/water warmtepomp met koeling, is de kans op overschrijding van de TO-juli indicator klein.

Bovenstaande eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) .

‘Bijna Energie Neutraal Gebouw’ is hier van de Nederlandse vertaling en houdt niet in dat u geen kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

Energielabel

Bij oplevering van een woning dient deze te worden voorzien van een energielabel. Het energielabel wordt opgesteld door een gecertificeerd energieprestatie (EP-W/D) adviseur. Het label wordt met een energieprestatie-berekening (EP-berekening) bepaald over de situatie van de woning bij oplevering. Zo wordt vastgesteld of ook kopers opties voldoen aan de geldende energieprestatie eisen.

Bij het opstellen van een EP-berekening én het registreren bij RVO is de BRL9500 certificering een wettelijke verplichting. Deze certificering voor energieprestatieadviesering zorgt dat de kwaliteit van de werkzaamheden geborgd blijft. Het is mogelijk om het actuele certificaat van de BRL9500 gecertificeerde organisatie waaronder de EP-berekening is geregistreerd bij RVO, op te vragen.

In het kader van de verplichte kwaliteitsbewaking, wordt de EP-berekening opgenomen in de landelijke database ep-online.nl. EP-berekeningen kunnen door externe auditeurs steekproefsgewijs gecontroleerd worden door het bezoeken van de woning. Indien door de huiseigenaar geen medewerking wordt verleend aan dit controleonderzoek, mogen zij op last van de BRL9500 de EP-berekening verwijderen uit de landelijke database ep-online.nl.

RONDON EN ONDER UW WONING

Peil

Het peil P, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de voordeur. Als er wordt gesproken over vloerpeil wordt hier bedoeld de bovenkant van de dekvloer in de woning. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vloerafwerking. De netto verdiepingshoogte van de verdiepingen is weergegeven op de verkooptekening. Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te verkrijgen, kunnen tuinen enigszins hellend worden aangelegd.

Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht.

Levering van onder andere (straat) zand en teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestrating (met uitzondering van de bestrating zoals genoemd in hoofdstuk bestrating/terreininrichting) zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

Er geldt een gesloten grondbalans. Dit houdt in dat de uitkomende grond teruggebracht wordt binnen het bouwplan. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Er wordt verder geen extra grond aan- of afgevoerd voor de tuinen. De tuinen zijn niet voorzien van teelaarde. De bovenkant van de afgewerkte tuin bevindt zich t.p.v. de aansluiting met de woning op circa 5 tot 20 centimeter onder het peil van de woning. Dit is geheel afhankelijk van de hoeveelheid grond die vrijkomt bij de aanvang van de bouw.

Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogte van de woningen de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient hiervoor zelf en voor eigen rekening, voorzieningen te treffen in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen. Tevens kan er hoogteverschil aanwezig zijn op het perceel richting de aanwezige openbare bestrating. Het kan voorkomen dat de openbare bestrating niet met oplevering gereed is.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt deels ondergronds uitgevoerd in kunststofleidingen met een zogenaamd gescheiden stelsel voor schoon (hemelwater) en vuil water. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Het schoonwater (hemelwater) wat op daken valt, wordt via een dakgoot naar de hemelwaterafvoeren geleid en via een goot of (infiltratie)buis met een uitstroombuis geloosd op mandelig gebied of het achterpad.

Bestrating / terreininrichting en beplanting

De erfgrans zal worden aangegeven door middel van hoekpaaltjes, voor zover deze niet is bepaald door een woning, berging, of een haag. De voordeur sluit direct aan op het mandelig straatwerk.

De woningen kunnen gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen die rondom de woningen op het mandelig gebied worden aangebracht. Zie de situatie tekening voor locatie parkeerplaatsen, straatwerk, trottoirs en ingerichte groen voorzieningen. Achter de bouwnummers 9 tot en met 18 is een achterpad opgenomen. Naast bouwnummer 18 bevindt zich een zijpad, dat middels een erfdienstbaarheid gebruikt kan worden door de bouwnummers 9 tot en met 18.

De op de situatietekening aangegeven hagen en groen perken worden aangelegd in het plantseizoen. Dit kan ook het eerste plantseizoen na de oplevering zijn. De bestaande of eventuele nieuwe beplanting in het openbaar gebied buiten de kavelgrens rondom de woningen valt buiten deze technische omschrijving.

Ook voor de beplanting en erfafscheidingen die door ons worden aangebracht en dus ten tijde van de oplevering aanwezig zijn, geldt een verplichting om deze te onderhouden en in stand te houden. Deze verplichting staat ook in de akte van levering.

Buitenberging

Bouwnummers 09 tot en met 18

De woningen zijn voorzien van een geschakelde buitenberging. De bergingswanden bestaan (deels) uit houten gevels, die zijn opgebouwd uit een houten frame met aan de buitenzijde een bekleding van verduurzaamd hout.

De bergingen zijn uitgevoerd met een plat dak. De daken worden samengesteld uit houten balken met daarover een houten plaat die wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De hemelwaterafvoer wordt middels een uitloopstuk op het oppervlakt geloosd.

De bouwnummers 1 tot en met 8 zijn niet voorzien van een buitenberging. Wel is er in het plan een algemene fietsenstalling opgenomen, waarvan de bouwnummers 1 tot en met 8 en de bewoners van de schoolwoningen gebruik mogen maken.

Bij houten bergingen bestaat de kans dat bij langdurige regenval vocht aan de binnenzijde van de berging zichtbaar is. Omdat er gedurende een groot deel van het jaar in de buitenberging een vochtig binnenklimaat heerst, zijn ventilatievoorzieningen aangebracht die te allen tijde vrij gehouden moeten worden. Een buitenberging is niet geschikt voor de opslag van vocht- en corrosiegevoelige spullen. Zie voor de kleurstelling en materialisatie de kleur- en materiaalstaat.

CONSTRUCTIE

Algemeen

De vloeren, (dragende en stabiliteits-) wanden en alle hulpconstructies worden volgens de specificaties van de constructeur en desbetreffende leveranciers uitgevoerd.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur het funderingssysteem vastgesteld. E.e.a. wordt goedgekeurd door de kwaliteitsborger.

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc-waarde van tenminste 3,7 m² K/W. (Deze Rc-waarde is een waarde die de isolatie eigenschap van de constructie weergeeft). Hieronder is een kruipruimte, die licht wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de gevel. De kruipruimte is beperkt toegankelijk middels een geïsoleerd kruipluik. Zie contracttekening voor locatie. De positie op de contracttekening is indicatief en kan wijzigen. Het is mogelijk dat de kruipruimte voor een deel onbereikbaar is als gevolg van de uitgewerkte fundatie van de woning. Deze kruipruimte kan vochtig zijn en er kan ook water in staan. Dit heeft te maken met de wisselende grondwaterstand.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren.

De systeem vloeren hebben allemaal V-naden aan de plafondzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van het plafondsputwerk.

PHB zal geen medewerking verlenen bij het dicht zetten van deze naden, daar deze een functie hebben bij het zetten van het vloerveld.

Constructieve wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Dit zijn de woningscheidende wanden, de kopgevelwanden en de voor-/ en achtergevel binnenwanden. Op de verkooptekening is te zien waar deze worden toegepast. Verder kan het voorkomen dat er nog een aantal stabiliteitswanden worden toegepast. Afhankelijk van wat de constructeur benodigd heeft voor stabiliteit van de woning, kunnen deze wanden ook als prefabbeton worden uitgevoerd. Deze zijn terug te vinden op uw verkooptekening.

De dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekeningen van de constructeur en op basis van de benodigde sterkte- en geluidsisolatie-eisen. Na het opstellen van de verkooptekeningen kunnen, op basis van nadere uitwerking en berekeningen van de constructeur, nog wijzigingen in de positie of uitvoering van wanden plaatsvinden.

WONINGEN BUITEN

Buitengevels

De dichte buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als een geïsoleerde (R_c -waarde is minimaal $4,7\text{m}^2\cdot\text{k/W}$) constructie. Het binnenspouwblad bestaat uit kalkzandsteen elementen. Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk. E.e.a. conform kleur- en materiaalstaat en/of contracttekening.

De gevel is opgebouwd uit diverse materialen, die conform de voorschriften van Woningborg en de onderhoudsvoorschriften van deze materialen, onderhoud nodig hebben. U zult er rekening mee moeten houden, dat voor het reinigen en onderhouden van de verschillende materialen, het mogelijk is dat er een hoogwerker benodigd is om deze materialen te bereiken.

Gemetselde gevels

Het buitenspouwblad wat als metselwerk is uitgevoerd, bestaat uit metselwerk dat in vlaams metselverband is gemetseld en op diverse plaatsen voorzien is van accent onderdelen en/of kleuren.

Om een ventilatie van de spouw te waarborgen worden er conform de voorschriften, diverse stootvoeg ventilatieroosters opgenomen. Deze stootvoegroosters zijn de korte verticale roosters welke in een verticale voeg zijn opgenomen. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden dilataties (onderbrekingen) in het metselwerk opgenomen. Deze doorlopende lijnen in het metselwerk zijn nodig om de krimp en uitzetting van het metselwerk op te vangen. In het metselwerk zijn verschillende openingen opgenomen ten behoeve van kozijnen. E.e.a. conform kleur- en materiaalstaat en/of contracttekening.

Houten bekleding (bouwnummers 01 t/m 08)

Het buitenspouwblad in de top van de kopgevel is uitgevoerd als houten buiten bekleding en wordt uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie (R_c -waarde is minimaal $4,7\text{m}^2\cdot\text{k/W}$). Het buitenspouwblad bestaat uit verticale houten delen in een lichte kleur. E.e.a. conform verkooptekening en kleur- en materiaalstaat.

Hoofddaken

Het hellend dak bestaat uit een geïsoleerde houten dakconstructie, waarop dakpannen worden aangebracht (R_c -waarde is minimaal $6,3\text{m}^2\cdot\text{k/W}$). De binnenzijde van de dakelementen zijn voorzien van groene of bruine beplating. De naden van deze spaanplaat worden verder niet afgewerkt. De platen worden middels nieten vastgemaakt aan de complete kap. Deze niet-gaten en andere bevestigingen zoals spijker- en/of schroefgaten en de naden tussen de spaanplaat worden verder niet afgewerkt. De daken worden in de fabriek gemaakt. Het dak van de woning zal dan ook uit verschillende elementen bestaan. Ter plaatse van deze element naden, zal een houten afdeklát, gelijk aan de beplating worden aangebracht. De onderzijde van de kap wordt verder niet afgewerkt.

De rioolontluchting en afvoer van lucht voor de MV-ventilatie van de woning monden uit op het hellend dak.

De aansluiting van de kap op de verdiepingsvloer wordt met een dragend knieschot uitgevoerd. Dit element is constructief benodigd. Dit is voorzien van groene of bruine beplating, gelijk aan de kap.

Per knieshot is 1 af-schroefbaar paneel opgenomen. Achter deze schotten bevindt zich een loze ruimte, die verder niet als onderdeel van de woning wordt beschouwd en zodoende dan ook verder niet is afgewerkt.

Het kan voorkomen dat het leidingwerk van installaties naar het andere dakvlak moeten worden gebracht. Hiervoor zullen leidingen in het zicht blijven. Zie hiervoor de contracttekening.

Staal- en metaalwerken

Voor de opvang van bouwdelen kunnen stalen elementen gebruikt worden. Al het staal dat in aanraking komt met buitenlucht en in de spouw is opgenomen, wordt thermisch verzinkt. Dit is een behandeling die er voor zorgt dat het staal extra beschermt is tegen roest.

In het zicht blijvend staal buiten wordt in kleur geleverd. Het in het zicht blijvend staal binnen wordt afgewerkt. Het staalwerk betreft onder meer lateien voor de opvang van de kalkzandsteen wanden en betonvloeren en verder al het klein ijzerwerk benodigd voor een goede uitvoering van het werk.

Houten buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de woning worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout. In deze kozijnen komen de ramen en deuren. Alle houten kozijnen, ramen en deuren krijgen in de fabriek een beschermende verflaag. De laatste aflaklaag kan in de fabriek of later op de bouw worden aangebracht. Dit bepaalt PHB.

Het hout kan een lichte nerfstructuur laten zien. Dit hoort bij echt hout en is normaal volgens de kwaliteitseisen voor timmerwerk. De kozijnen en draaiende delen (ramen en deuren) worden zowel aan de binnenkant als buitenkant in dezelfde kleur afgewerkt.

De ramen draaien naar binnen en kunnen ook kiepen (kantelen). Op de tekeningen van de gevel is dit te zien aan een stippellijn in het raam. Wanneer een deur naar buiten draait, wordt dit op de tekening aangegeven met een doorgetrokken lijn in het draaiende deel.

Alle draaiende delen krijgen tochtprofielen, zodat er geen koude lucht naar binnen komt.

Bij draaiende ramen zie je vaak dat het raam verdeeld lijkt in meerdere kleine ruiten. Dit wordt gedaan door houten latten op het glas te plakken. Deze latten zorgen voor een klassieke uitstraling, alsof het raam uit veel kleine ruitjes bestaat. In werkelijkheid is het één grote glasplaat, dus technisch gezien heb je gewoon één raam. Het kan voorkomen dat enkele woningen voorzien worden van screens (zonwering). Op de contracttekening staat of dit bij uw woning van toepassing is. Het al dan niet toepassen van screens is mede afhankelijk van de BENG-berekeningen. Ten tijde van de verkoop is dit nog niet definitief bepaald. Hierdoor kan het voorkomen dat in een later stadium alsnog screens worden toegepast.

Onder de kozijnen in een gemetselde gevel komen betonnen waterslagen. Dit zijn betonnen elementen die schuin aflopen die regenwater goed afvoeren. Bij kozijnen met deuren die tot op de vloer doorlopen, zoals bij de voordeur of terrasdeur, komen speciale onderdorpels met laag reliëf. Dit betekent dat het oppervlak een licht profiel heeft, zodat water goed wegloopt, maar zonder dat er een hoge opstap ontstaat.

De voordeur krijgt een briefplaat, een weldorpel (bescherming tegen water) en een compleet voordeurgarnituur (handgreep en slot), allemaal volgens de kleur- en materiaalstaat en de contracttekening.

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van isolerende beglazing. Het glas voldoet aan alle veiligheidseisen. Op plekken waar extra veiligheid nodig is, wordt het glas dikker gemaakt en/of uitgevoerd als gelaagd glas. Gelaagd glas bestaat uit minimaal twee glasplaten met een folie ertussen, waardoor het bij breuk niet in scherpe stukken uiteenvalt. Door deze verschillen kan er een lichte kleurafwijking (tintverschil) tussen de ramen ontstaan. Dit is normaal en geen reden om het glas af te keuren.

In enkele ramen worden ventilatieroosters aangebracht. Op de contracttekening zijn de ventilatierooster indicatief aangegeven. Posities, aantallen en afmetingen kunnen wijzigen tijdens de engineering van het werk.

De voordeur krijgt een deel doorzichtig glas, zodat er licht binnenkomt. Ook dit staat op de contracttekening. Het glas in de deur voldoet eveneens aan de veiligheidseisen.

Daarnaast worden in veel draaidelen (ramen die open kunnen) Wiener prossen toegepast. Dit zijn smalle glasprofielen die in het isolatieglas zelf zijn opgenomen. Hierdoor lijkt het raam opgedeeld in meerdere kleine glasvlakken, terwijl het in werkelijkheid één grote glasplaat is. Dit geeft een klassieke uitstraling.

Dakkapellen

De dakkapellen worden uitgevoerd met een dak dat ook schuin is, maar minder schuin dan het hoofddak van de woning. Door deze kleinere helling ontstaan er zijwanden aan beide kanten van de dakkapel.

Deze zijwanden worden gemaakt van een geïsoleerd HSB-element. Dit betekent dat het een stevig, goed geïsoleerd paneel is dat warmte binnenhoudt. De buitenkant van deze zijwanden krijgt dezelfde houten bekleding als in de toppen van de kopgevels, zodat het geheel mooi bij elkaar past.

Het dak van de dakkapel wordt verder op dezelfde manier uitgevoerd als het schuine dak van de woning. Dit houdt in dat het dak goed geïsoleerd is en afgewerkt met dakpannen, zoals eerder omschreven bij de hoofddaken.

In de dakkapel komen ook kozijnen. Deze kozijnen worden uitgevoerd zoals omschreven bij de houten buitenkozijnen. Dit betekent dat ze van duurzaam hout zijn, voorzien van een beschermende verflaag en afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat.

Loodgieterswerk

De binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof. De woning wordt voorzien van de nodige goten en hemelwaterafvoeren. De positie en aantallen van de hemelwaterafvoeren kunnen tijdens de engineering nog worden gewijzigd. Dit wordt samen met de loodgieter bepaald.

AFBOUW WONINGEN BINNEN

Massieve binnenwanden

In de woning zitten binnenwanden die niet dragen (dus ze houden geen gewicht van het huis). Deze wanden zijn gemaakt van gipsblokken of cellenbetonblokken. Op de contracttekening kun je zien welke wand waar komt; verschillende arceringen geven de soorten wanden aan.

De wanden worden behangklaar opgeleverd. Dat betekent dat ze niet helemaal glad zijn, maar wel geschikt om te behangen nadat je zelf nog wat kleine voorbereidingen hebt gedaan. Denk hierbij aan:

- kleine oneffenheden wegwerken,
- gaatjes vullen,
- stof verwijderen,
- en een voorbehandeling aanbrengen op sterk zuigende ondergronden (zodat het behang goed blijft zitten).

Na deze stappen kun je dikker behang aanbrengen. Vraag vooraf goed na welke voorbehandeling nodig is. Neem gerust je schilder of behanger mee tijdens een kijkdag.

Plinten worden niet geplaatst. Wij raden wel aan om plinten te gebruiken, omdat de onderste 5 tot 10 centimeter van de wand wat grover kan zijn. Dit is toegestaan en kun je netjes afwerken met een plint. In de techniekruimte (berging of zolder, waar bijvoorbeeld de installatie onderdelen zijn opgesteld) kunnen wanden op sommige plekken niet helemaal afgewerkt zijn. Dit gebeurt als de techniek al geplaatst is voordat de wand netjes gemaakt kan worden. Ook in een eventuele trapkast worden de wanden niet verder afgewerkt.

Dekvloer

De woning wordt voorzien van een cementdekvloer met een dikte van circa 6 à 7 cm. Achter de knieschotten en op de vlieringvloer van de bouwnummers 1 tot en met 8 wordt geen cementdekvloer aangebracht.

De afwerkvloer voldoet bij oplevering, conform de regelgeving, aan de vlakheidseis voor textiele dampopen bekleding (tapijt). Bij de keuze van vloerbedekking dient rekening gehouden te worden met de vloerverwarming. De druksterkte van de afwerkvloer is Cw12. Voor het aanbrengen van andere en/of hardere vloerafwerkingen kan het zijn dat u in overleg met uw vloerleverancier eerst een egaliserende laag dient aan te brengen. Bij dampdichte vloerafwerkingen (zoals bijvoorbeeld gietvloeren) dient u zich te laten adviseren door uw leverancier. Er zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden door uw vloerleverancier. Ter plaatse van de aansluiting houtskeletbouw wand en/of een peilkozijn met de vloer is het mogelijk dat er een houten regel aanwezig is, welke met gelijke hoogte van de dekvloer is aangebracht.

In verband met de aanwezige vloerverwarming zult u rekening moeten houden met de keuze van de afwerking van de vloer. De vloer is geschikt om een bedekking op aan te brengen met een maximale warmteweerstand van 0,07 m² K/W.

Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming, wordt veelal aangegeven middels een symbool op de vloerbedekking. Laat u goed adviseren door uw vloerenleverancier.



Voorbeeld symbool voor vloerbedekking geschikt voor verwarming via de vloer.

Conform de regelgeving is ter plaatse van de voor- en achterdeur van de woning het hoogteverschil tussen de afgewerkte vloer en de bovenkant van de onderdorpel maximaal 2 cm. Hiermee dient rekening gehouden te worden met het uitzoeken van uw vloerafwerking. Indien u een dikkere vloerafwerking (bijvoorbeeld massief parket of natuursteen) wilt aanbrengen achter de naar binnendraaiende voordeur kan dit problemen opleveren met het openen van deze deur. Een extra grote inloopmat waar de voordeur overheen draait van ca. 95 cm kan een oplossing zijn.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De stalen binnendeurkozijnen zijn verdieping hoog en fabrieksmatig afgelakt. Deze kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht, voorzien van helder glas. Het kozijn heeft een afgeslankte bovendorpel, die aan de bovenzijde is uitgerust met een schuifstuk. Het schuifstuk is functioneel en draagt bij aan een solide bevestiging van het kozijn in de woning.

Het kozijn van de meterkast en de trapkast wordt voorzien van een afgelakt paneel. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren en eveneens fabrieksmatig afgelakt.

De kozijnen waar de toiletdeur en de badkamerdeur in worden opgenomen, worden voorzien van kunststenen dorpels. Deze worden zo aangebracht dat een vrije ruimte tussen de deur en de dorpel overblijft om voldoende luchtstroom naar de afzuigpunten van de mechanische ventilatie in deze ruimten te waarborgen.

In verband met de geluidsproductie van de installaties of situaties waarbij er een open verbinding is tussen woonkamer en verblijfsruimten, kan het voorkomen dat er extra geluidseisen gesteld worden aan de kozijnen incl. deuren. Om aan deze eisen te voldoen kan het zijn dat er bijvoorbeeld een 3-zijdige kierafdichting nodig is. Ook kan het zijn dat een geluidsisolerende kern in de deur, een valdorpel, stofdorpel en/of een geluid reducerend rooster nodig is. Deze maatregelen worden vastgesteld door de leverancier van de kozijnen/deur en onze werkvoorbereider. De reeds bekende geluidswerende voorzieningen zijn verwerkt op de contacttekening.

Onder alle binnendeuren is standaard een vrije ruimte van circa 28mm aanwezig, gemeten vanuit vloerpeil, ten behoeve van de ventilatie van de ruimtes onderling. Uitgangspunt hierbij is dat de vloerafwerking die na oplevering wordt aangebracht maximaal 13mm dik is, zodat er een blijvende vrije ruimte van circa 15mm overblijft voor de ventilatie. Mocht uit ventilatieberekeningen blijken dat er een grotere ventilatiecapaciteit benodigd is dan zal de deur aan de onderzijde ingekort worden of een rooster in de deur geplaatst worden of een overstroombrooster in de wand opgenomen worden. De deurkruk blijft in alle situaties gelijk t.o.v. vloerpeil. De meterkast wordt standaard voorzien van een rooster onder- en boven in de deur.

Binnen aftimmering en trappen

De benodigde aftimmeringen rondom kozijnen en de trapgaten worden aangebracht. In de meterkast komt een houten meterbord volgens voorschrift van de nutsbedrijven, zodat zij hier hun nodige installatie onderdelen kunnen monteren.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping (met uitzondering van bouwnummers 10, 11, 12, 15, 16, 17. De trap van deze bouwnummers wordt open uitgevoerd) wordt uitgevoerd als een dichte trap. Dit betekent dat er geen open ruimtes tussen de treden zitten. De treden en de zijanten (trap bomen) van de trap zijn gemaakt van vurenhout. De verticale delen tussen de treden, de zogenaamde stootborden, zijn van MDF. MDF is een glad plaatmateriaal dat netjes kan worden afgewerkt.

De trap van bouwnummers 11, 11, 12, 15, 16 en 17 van de begane grond naar de eerste verdieping, en de eerste naar de tweede verdieping (bij bouwnummers 9 tot en met 18) wordt uitgevoerd als een open trap. Dit houdt in dat er geen stootborden aanwezig zijn, waardoor je tussen de treden door kunt kijken. Ook deze trap heeft vurenhouten treden en bomen.

Langs de muren komen houten leuningën. Deze zijn rond en ongeveer 40 mm dik. Ze zijn gemaakt van hout zijn gevingerlast (delen hout die met speciale verbindingen aan elkaar zijn gelijmd).

De traphekken worden deels uitgevoerd als een hekwerk met verticale spijlen en een extra stevige onderregel. Op sommige plekken, bijvoorbeeld waar een leuning bevestigd wordt, wordt het hek dichtgemaakt met een plaat.

Bij de bouwnummers 1 tot en met 8 is de 2^e verdieping een vlieringzolder. Dit is een bergzolder boven de eerste verdieping, handig voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Deze vliering is bereikbaar via een vlizotrap. Een vlizotrap is een inklapbare trap die in het plafond is weggewerkt. Je opent hem met een haak: hiervoor krijg je een speciaal stok meegeleverd. Zo kun je de trap eenvoudig naar beneden trekken wanneer je hem nodig hebt en weer netjes opbergen als je klaar bent.

Schilderwerk

De buitenkozijnen zijn voorzien van een aflaklaag, welke al dan niet fabrieksmatig is aangebracht. De aangebrachte kleur, zal zowel aan de binnen als aan de buitenkant van het kozijn en raam aangebracht zijn. Het in het werk aangebracht aftimmerhout ter plaatse van de buitenkozijnen, is fabrieksmatig afgelakt in de zelfde kleur als het kozijn. Er kan een tint en glans verschil zitten tussen het aftimmerhout en de kozijnen.

De trapleuningen worden fabrieksmatig voorzien van een transparante lak. De trap met bijbehorend aftimmerhout is enkel voorzien van een grondverf, welke fabrieksmatig is aangebracht. Eventuele kleine beschadigingen aan de trap, scheuren van esthetische aard en het aftimmerhout worden niet gerepareerd.

De trapbomen en traphekken worden vanuit de fabriek voorzien van grondverf. De houten trappen worden verder niet afgewerkt. Dit dient u na oplevering zelf te doen. Eventuele beschadigingen zullen ook niet gerepareerd worden. De aansluiting van de trapboom aan de wand/vloer van de woning wordt niet afgewerkt.

De trap in uw woning is gemaakt van vurenhout. Dit hout kan na plaatsing nog werken en krimpen of uitzetten. Daardoor ontstaan soms kleine scheurtjes of kieren. Als we de trap direct volledig zouden afwerken, zou deze afwerking snel beschadigen. Daarom leveren we de trap bewust alleen met een

grondverlaag en zichtbare schroefgaten. Zo blijft de trap stevig en kunt u hem later, wanneer het hout tot rust is gekomen, naar wens afwerken.

Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op de deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen van de woning die bereikbaar is voor inbraak wordt uitgevoerd in weerstandsklasse II.

- Houten kozijnen, ramen en (schuif) deuren worden uitgevoerd met systeemgebonden hang- en sluitwerk;
- De entredeur van de woning, de achterdeur van de woning of de achter schuifpui van de woning en de deur van de eventueel aanwezige berging worden gelijksluitend (bedienbaar met dezelfde sleutels) uitgevoerd;
- De binnendeuren in de woningen, m.u.v. de meterkastdeur, worden voorzien van een standaard langschild, kruk/kruk garnituur en loopslot;
- Toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van een standaard langschild en kruk/kruk garnituur en vrij- en bezetslot;
- De meterkastdeur wordt voorzien van een standaard langschild kastslot

Draai- kiep elementen kunnen alleen van de binnenzijde afgesloten worden. Deze zijn dus niet voorzien van een cilinder en zijn dan ook niet te openen vanaf de buitenzijde van de woning.

Alle binnendeuren in de woning zijn standaard voorzien van een langschild met deurkruk en een loopslot. Een langschild is een lang, rechthoekig plaatje achter de deurkruk dat de boorgaten netjes afdekt.

De deuren worden in de basis voorbereid voor deze langschild-afwerking. Wilt u liever een rozet-afwerking (een klein, rond plaatje achter de deurkruk voor een strakker uiterlijk), dan is dit alleen mogelijk als u deze keuze vooraf maakt via het optiepakket. Achteraf aanpassen is niet mogelijk, omdat de boorgaten in de deur specifiek zijn afgestemd op een langschild. Bij een rozet zouden deze gaten zichtbaar blijven, waardoor het niet netjes kan worden afgewerkt.

Structuurspuitwerk

De plafonds in de woningen worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur. Het plafond in de meterkast wordt niet afgewerkt. De groeven tussen de betonplaten aan het plafond (V-naden) blijven zichtbaar. Ten plaatse van de trapopgang zijn wij genoodzaakt om middels een constructief stalen ligger de opening in de vloer voor de trap te kunnen maken. Hierdoor kan het zijn dat de V-naden niet tot aan de trap opening door lopen. Ook kan het voorkomen dat de onderkant van deze stalen ligger zichtbaar is aan het plafond. Het spuitwerk op de plafonds wordt aangebracht nadat de installatie in de technische ruimte is aangebracht. Het kan dan ook voorkomen dat het horizontaal plafond in de technische ruimte niet volledig is voorzien van spuitwerk in verband met de reeds aanwezige installaties.

De wanden in het toilet boven de tegels worden eveneens voorzien van structuurspuitwerk.

Vensterbanken

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden, ter plaatse van de borstweringen, kunststenen vensterbanken aangebracht in een lichte kleur. Ter plaatse van de badkamer zal hier tegelwerk worden toegepast.

Keuken

In de woning zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de nul-tekening van de keuken is aangegeven (De 0-tekening is in te zien in het digitaal dossier). De keuken wordt uitgevoerd met afzuigventilatieventielen voor het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap. De werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd blijven in verband met de garantieregeling en de voorschriften van het BBL. In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest of posities van aansluitpunten wijzigt ten opzichte van de 0-tekening dan ontvangt u hiervoor een offerte van PHB.

Indien u ervoor kiest om geen keuken bij de projectshowroom te kopen, worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de nul-tekening aangegeven is. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening conform de gestelde eisen van PHB. Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de woningborggarantie.

Indien u de keuken op een andere plaats wilt laten aanbrengen dan de standaard posities, kunt u uw wensen bespreken met de woningadviseur die zal beoordelen of dit mogelijk is en wat er dan de eventuele consequenties van zijn.

Voor de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten opgenomen:

- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de recirculatiekap (of gebruiken voor verlichting)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de vaatwasser (op aparte groep)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een (combi)oven (op aparte groep)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (Perilex op een aparte groep)
- Dubbel wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik boven aanrechtblad (2 stuks)
- Een loze leiding t.b.v. boiler (geschikt voor een aparte groep, de meterkast is hier niet op voorbereid)

Afwerking toilet en badkamer

Het sanitair is van het merk Villeroy&Boch en wordt in witte uitvoering aangebracht. De kranen zijn van het merk HansGrohe.

Toilet begane grond:

- 1 vrij hangend toilet met zitting en soft close deksel, type O-Novo;
- 1 fonteincombinatie type O-Novo 36x26cm met HansGrohe Logis verchroomde koudwaterkraan, plugbetersifon met muurbuis (chrom);

Badkamer 1^{ste} verdieping:

- Wastafel type O-Novo 60cm breed (wit);
- Wastafelmengkraan, HansGrohe Grohe Eurosmart, chrom;
- Plugbetersifon met muurbuis chrom;
- Spiegel 60x80cm hoog;
- 1 douchecombinatie met Grohetherm 1000 NEW verchroomde douchemengkraan met: handdouche, kunststof verchroomde slang en glijstang;
- Douchedrain met rvs rooster 70cm breed;
- 1 handdoekradiator DRL Lisa 116x45cm 500w met regeling. o.g.;
- 1 vrij hangend toilet met zitting en soft close deksel, typ O-Novo;

Tegels

In de badkamer zijn de wanden afgewerkt met tegelwerk tot onderkant plafond of waar van toepassing tot aan de schuine kant. In het toilet zijn de wanden tot circa 1,2 meter boven de vloer betegeld.

Exacte hoogte wordt bepaald op basis van hele tegels. Hierboven wordt structuurspuitwerk aangebracht. Er wordt geen tegelwerk aangebracht in de keuken.

Waar nodig worden in de uitwendige hoeken hoekprofielen toegepast. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de gevelkozijnen (daar waar dat van toepassing is) in de badkamer betegeld met wandtegels. In de badkamer wordt geen vensterbank geplaatst, dit wordt met tegelwerk afgewerkt.

- Vloertegels, afmeting 45x45cm kleur grijs/antraciet met grijze voeg (niet strokend) douchehoek verdiept tegelwerk. De douchevloer wordt in de hoeken ca 10 mm hoger gelegd zodat er altijd een licht afschot naar de douchehoek ontstaat.
- Wandtegels, afmeting 30x60cm kleur wit (glans) met zilvergrijs gevoegd liggend verwerkt (voegen niet strokend).
- Waar technisch noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht.

INSTALLATIES WONING

Algemeen

De woning is voorzien van diverse installatieonderdelen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de woning. Een deel van deze onderdelen is geplaatst op de bovenste bouwlaag of in de trapkast. In deze ruimte komen meerdere leidingen en technische componenten samen die als opbouwinstallatie worden uitgevoerd.

Deze ruimte is een functionele technische zone gemarkeerd. Deze zone kan niet verkleind worden. Binnen deze zone zijn geen aanpassingen mogelijk, anders dan de in de optielijst opgenomen standaardopties. De installatiezone is dan ook niet geschikt als invulbare woon- of bergruimte. De in deze ruimte gepositioneerde installatieonderdelen zijn indicatief. De definitieve plaatsing van deze onderdelen vindt altijd binnen deze gemarkeerde installatiezone plaats, maar wordt pas vastgesteld op basis van de definitieve engineering door de installateur.

Doordat op het moment van opstellen van deze documenten nog niet alle technische gegevens volledig bekend zijn, kunnen posities, aantallen en details van installaties en leidingen nog wijzigen tijdens het engineeringproces. Hierdoor kunnen de feitelijke uitvoeringen afwijken van de tekening.

Drinkwater

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- een aansluitpunt t.p.v. de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt en met een stopkraan zonder filter);
- de mengkranen op de wastafel(s) in de badkamer;
- de douchemengkraan;

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbakken van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- een tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- de warmtepomp installatie t.b.v. de warmwater voorziening;
- aftakking koud waterleiding t.b.v. een vaatwasser (afgedopt en met een stopkraan zonder filter);

Er zal geen medewerking worden verleend bij het casco uitvoeren van de badkamer en het toilet.

Afvoeren riolering

Bij de volgende punten wordt een afvoer naar het rioolstelsel aangebracht:

- de spoelbakken van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- 1 (afgedopt) afvoerpunt in de keuken t.b.v. gootsteen;
- 1 afvoerpunt t.b.v. wastafel badkamer 1^e verdieping;
- 1 afvoer douche badkamer 1^e verdieping;
- 1 afvoer t.b.v. aansluiting wasmachine;
- 1 afvoer t.b.v. de overloop van de warmtepomp installatie.

Verwarmingsinstallatie

Temperatuurregeling vindt plaats door middel van een zogenaamde master/slave regeling. Er is een thermostaat aanwezig in elke verblijfsruimte, waarmee elke ruimte apart wordt aangestuurd. Deze thermostaat kan de temperatuur in desbetreffende ruimte afzonderlijk regelen. De badkamer is niet voorzien van een thermostaat en wordt altijd aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer.

De verblijfsruimtes op de begane grond en 1^e verdieping worden voorzien van vloerverwarming. Onbenoemde ruimten op de 2^e verdieping worden niet voorzien van vloerverwarming. Daarnaast wordt in de badkamer een standaard elektrische radiator, voorzien een bedieningspaneel waarmee de temperatuur te regelen is, gemonteerd.

Voor de volgende ruimten, voor zover daarin een verwarmingselement aangebracht is (bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, met gesloten ramen en deuren, en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen), dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -5°C, ten minste te zijn:

▪ Verblijfsruimten in de zin van het BBL	:20°C
▪ Verkeersruimten in zin van het BBL	:18°C
▪ Zolder in open verbinding met een verkeersruimte	:18°C
▪ Toiletruimte	:18°C
▪ Douche- en/of badruimte	:22°C
▪ Inpandige berging	:15°C

De woning wordt verwarmd en voorzien van warm water door middel van een ventilatielucht warmtepomp.. Deze elektrische warmtepomp haalt de energie uit de buitenlucht, opgezogen warme binnenlucht, die met behulp van elektriciteit wordt omgezet naar warm water voor het verwarmen van de woning en het tapwater. Het warme tapwater wordt geleverd vanuit de bijgeleverde boiler met een capaciteit van 150 liter (op 55 graden).

Voor de werking van de installatie is geen buitenunit noodzakelijk.

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem waarbij lucht wordt afgezogen uit de keuken, het toilet, de badkamer en overige daarvoor bestemde ruimten. De afgezogen ventilatielucht wordt gebruikt als energiebron voor de warmtepompinstallatie.

Op de contracttekeningen staan de afzuigpunten indicatief aangegeven. Dit betekent dat de posities voorlopig zijn. Nadat de installaties zijn uitgewerkt en afgestemd op de systeemvloeren, kan het zijn dat de plaats of het aantal ventielen in een ruimte verandert.

Afhankelijk van de bouwmogelijkheden komen de afzuigventielen (roosters die lucht afzuigen) in het plafond of aan de wand.

In beide systemen geldt:

- In de keuken zijn standaard twee afzuigventielen aanwezig. Deze ventielen zorgen voor het afvoeren van lucht uit de keuken. Je mag hier geen afzuigkap op aansluiten. Gebruik altijd een recirculatiekap (een afzuigkap die lucht reinigt en terugblaast in de keuken). Vanwege de luchtdichtheid van de woning mag een afzuigkap niet rechtstreeks naar buiten worden aangesloten. Wij helpen niet mee met voorbereidingen voor een dergelijk systeem.

- Naast de keuken zijn er standaard ook afzuigventielen in het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine. Deze zorgen voor het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht.
- De ventilatiekanalen zijn van kunststof en bij de aansluiting op de unit worden flexibele stukken toegepast om geluid te dempen.
- Deze woningen hebben ventilatieroosters in het glas van de buitenramen. Deze roosters zorgen voor natuurlijke toevoer van frisse lucht.

Elektrische installatie

De elektrische installatie van de woning wordt aangelegd volgens alle geldende veiligheidsregels. In de meterkast komt een groepenkast (dit is het verdeelpunt voor alle stroom in huis) met minimaal acht groepen.

De bedrading en aansluitingen worden gemaakt volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. Dit betekent dat alle kabels samenkomen in verdeeldozen, zodat alles netjes en overzichtelijk is. Het aantal lichtpunten (lampen) en stopcontacten staat op de contracttekeningen.

De kabels worden zoveel mogelijk weggewerkt in de muren en plafonds. Voor schakelaars en stopcontacten gebruiken we inbouw materiaal in een lichte kleur. Alleen in de meterkast en berging gebruiken we opbouw materiaal (dat ligt op de muur) en daar zijn de kabels zichtbaar. Alle stopcontacten zijn geaard, wat zorgt voor extra veiligheid.

Als er een schakelaar op het traphek staat getekend, wordt deze als opbouw uitgevoerd

Hoogtes van onderdelen:

- Schakelaars komen op ongeveer 105 cm boven de vloer. Bij de trap kan dit iets hoger zijn vanwege de leuning.
- Schakelaars met een stopcontact ernaast of eronder geïntegreerd komen ook op ongeveer 105 cm.
- Stopcontacten komen meestal op 30 cm boven de vloer, behalve bij het keukenblok.
- Kabels voor tv, internet en telefoon komen ook op 30 cm boven de vloer.
- De thermostaat van de warmtepomp komt op ongeveer 150 cm boven de vloer.
- De CO2-sensor en bediening van de ventilatie komen ook op 150 cm, maar minimaal 30 cm van de thermostaat. Deze bediening hoort bij de ventilatie-unit en kan niet worden aangepast.
- Wandlampen komen op ongeveer 180 cm boven de vloer.

Standaard krijgt de woning twee aparte stopcontacten voor de wasmachine en droger.

In de buitenberging van bouwnummers 9 t/m 18 wordt er een lamp met schakelaar en een dubbel stopcontact uitgevoerd. Bij bergingen van bouwnummers 9 t/m 18 komt aan de achterzijde en zijpad een extra lamp met stroompunt. Deze lamp gaat automatisch aan en uit met een dag- en nachtsensor, zodat het achterpad verlicht is.

De kosten voor aansluiting op het elektriciteitsnet zijn inbegrepen in de V.O.N.-prijs (vrij op naam). De woning krijgt een 3-fasen aansluiting. Dit is nodig voor apparaten die veel stroom gebruiken, zoals een warmtepomp of kookplaat.

Rookmelders

Volgens de geldende voorschriften worden er rookmelders aangebracht. De plaats van de op de contracttekening aangegeven rookmelders is indicatief. De definitieve plaats kan enigszins afwijken.

De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd.

Media en communicatie aansluiting

De woning is voorzien van de nodige aansluitpunten voor media & communicatie. Conform de contracttekening is een bedrade DATA (cat. 5) aansluiting en een loze leiding in de woonkamer opgenomen. In slaapkamer 1 is een loze leiding opgenomen.

Let op! De loze leiding (voorzien van een controledraad, is geen trekdraad) wordt niet meegenomen in het afdekraam van de naastgelegen (dubbele) wandcontactdoos maar wordt voorzien van een rond afdekplaatje. Het bedrade aansluitpunt is niet voorzien van signaal. Dit dient de eindgebruiker zelf te organiseren middels een overeenkomst met een provider.

PV-panelen

Op het dak worden PV-panelen (zonnepanelen) geplaatst. De positie staat indicatief aangegeven op de contracttekening. Afhankelijk van het woningtype en ligging van de woning worden er een bepaald aantal PV-panelen geplaatst. Deze PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel van uw elektrabehoefte kan worden voorzien. Ter plaatse van de techniekruimte wordt een zogenaamde omvormer opgenomen. Deze omvormer wordt aangesloten op de PV-panelen en zorgt ervoor dat de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom waardoor het geschikt wordt om terug te leveren aan het elektriciteitsnet.

De PV-panelen zijn aangesloten op de eigen meterkast van de woning. De plaatsing van de omvormer wordt op aanwijzing van de installateur bepaald en is op de verkooptekening indicatief weergegeven. De ontwikkelingen op het gebied van pv-installaties gaat snel. Het definitief aantal en het type PV-paneel met bijbehorende omvormer wordt bepaald op het moment van inkopen door de installateur. Op dat moment wordt ook de definitieve dak indeling gemaakt.

Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom terug geleverd aan het elektriciteitsbedrijf.

Let op: U dient bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier duidelijk aan te geven dat u elektrische energie terug wilt leveren. De energieleverancier houdt dan rekening met vergoeding van de terug geleverde energie. Aanmelden van de installatie kan op energieleveren.nl

Buitenverlichting

De woningen zijn conform contracttekening voorzien van een buitenlicht aansluitpunt op de voor- en achtergevel, exclusief armatuur. De berging is standaard niet voorzien van een buitenlichtpunt.