

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

W5 & SP

Bouwnummers 66 t/m 70

Levels

Leidsche Rijn Centrum Oost

Utrecht

LEVELS
WONEN MET EXTRA ENERGIE



d.d. 25-9-2019

Behorende bij: 70 woningen – Levels, Leidsche Rijn Centrum Oost te Utrecht

Let's build happiness!



Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe de woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe de woning. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw de woning.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de kopersbegeleider van de Bouwcombinatie .

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Postbus 30

5690 AA Son en Breugel

tel. 088 – 355 94 00

www.jjpo.nl



De Bouwcombinatie (aannemer):

Bouwcombinatie Janssen de Jong van Schijndel B.V.:



Correspondentie adres:

Postbus 34

5386 ZG Geffen

Tel: 073-534 00 00



Makelaar(s):

De Koning Makelaars

Zandweg 141

3454 HA De Meern

Tel. 0348 - 48 80 05

Email. nieuwbouw@dekoningswonen.nl



Notaris:

Holtman Notarissen B.V.

Koningslaan 62, 3583 GP Utrecht

Tel. 030 215 0515



Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE	5
PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN DE WONING	5
<i>Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst</i>	5
<i>Bedenktijd.....</i>	5
<i>De “vrij op naam” (von) prijs</i>	6
<i>Financiering regelen</i>	6
<i>Stallingsgarage – deelauto’s en rechten pv-panelen)</i>	7
<i>Adviesgesprek met de kopersbegeleider</i>	7
<i>Minderwerk</i>	8
<i>Sluitingsdatum kopersopties</i>	8
<i>Opschortende voorwaarden</i>	8
<i>Ontvangst Waarborgcertificaat</i>	8
<i>Notarieel transport/eigendomsoverdracht grond.....</i>	9
<i>Rente</i>	9
<i>Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport).....</i>	10
<i>Prijswijzigingen.....</i>	10
<i>De bouw van de woning</i>	10
<i>Bouwwolgorde.....</i>	10
<i>Kwaliteit</i>	10
<i>Veiligheid tijdens de uitvoering</i>	11
<i>Veiligheid na de oplevering</i>	11
<i>Werkzaamheden derden</i>	11
<i>Oplevering/sleuteloverdracht.....</i>	11
<i>Verzekering.....</i>	12
<i>De 5% regeling.....</i>	12
<i>Klachtenafhandeling na oplevering</i>	12
<i>Onderhoud.....</i>	12
GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN WONINGBORG	13
GEBRUIK VAN PERSOONSgegevens	14
TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN	15
<i>Contractstukken</i>	15
<i>Maatvoering.....</i>	15
<i>Situatietekening.....</i>	15
<i>Bouwnummers</i>	15
<i>Openbare ruimte</i>	16
TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	17
<i>Voorrang WONINGBORG bepalingen.....</i>	17
<i>Bouwbesluit.....</i>	17
RONDON EN ONDER UW WONING	18
<i>Peil en hoogteligging van de woning.....</i>	18
<i>Grondwerk.....</i>	18
<i>Riolering</i>	18
<i>Bestrating</i>	19
<i>Buitenberging</i>	19
<i>Huisvuil en tuinafval</i>	20
DE RUWBOUW VAN UW WONING.....	21
<i>Fundering.....</i>	21
<i>Kruipruimte.....</i>	21
<i>Vloeren</i>	21
<i>Gevels en dragende wanden</i>	21

Daken	22
De geïsoleerde (plat-)dakconstructie van de woning ($R_c > 6 \text{ m}^2\text{K/W}$) is samengesteld m.b.v.:.....	22
• platdakconstructie: van breedplaatvloeren, volgens advies constructeur;	22
• isolatielaag: van isolatieplaten op afschot, volgens advies fabrikant;	22
• EPDM dakbedekking;.....	22
Metaalconstructie	22
Hemelwaterafvoeren.....	23
Kozijnen, ramen, deuren en toebehoren	23
Beglazing	24
Dorpels en waterslagen.....	24
DE AFBOUW VAN UW WONING	25
Binnenwanden.....	25
Binnendeuren en –kozijnen	25
Trappen en hekwerken	26
Aftimmerwerk.....	26
Afwerking wanden.....	27
Afwerking plafonds.....	27
Afwerking vloeren.....	28
Tegelwerk	28
Sanitair	29
Schilderwerk	29
Keuken.....	30
DE INSTALLATIES IN UW WONING	31
Meterkast	31
Waterinstallaties	31
Binnenriolering	31
Gasinstallaties	31
Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel.....	32
Douchewarmteterugwinning (douche-WTW)	33
Mechanische ventilatie.....	33
Elektrische installatie.....	35
Verlichting	35
Rookmelders.....	35
Telecom- en mediavoorzieningen.....	36
PV-panelen (zonnepanelen).....	36
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK.....	37
Duurzaam geproduceerd hout.....	37
Gasloos	37
Isolatiewaarden.....	37
Energie label.....	37
Nul-op-de-meter	37
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	39
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	40
OVERZICHT SANITAIR	41
SLOTBEPALING	42

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Procedure aankoop en bouw van de woning

U heeft besloten om een nieuwbouwappartement te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een woning toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de woningen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht: Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

1. Financiering regelen
2. Adviesgesprek en meer- en minderwerk via de kopersbegeleider
3. Ontvangst brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
4. Notarieel transport (overdracht grond)
5. Bouw van de woning
6. Oplevering van de woning/sleuteloverdracht
7. Na oplevering

Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van de woning twee overeenkomsten tekent die onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met Janssen de Jong Projectontwikkeling een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met de Bouwcombinatie gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw woning.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. Janssen de Jong Projectontwikkeling en De Bouwcombinatie verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van de woning.

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van WONINGBORG, de verkooptekening(en) van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

Nadat u deze overeenkomsten in tweevoud heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst ter ondertekening naar Janssen de Jong Projectontwikkeling en naar de Bouwcombinatie. Nadat de overeenkomsten door Janssen de Jong Projectontwikkeling en de Bouwcombinatie zijn getekend, ontvangt u een origineel exemplaar van beide overeenkomsten per post of via de makelaar. Wij versturen ook een kopie van beide overeenkomsten aan de notaris en aan WONINGBORG.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenkijd gaan in

de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

De “vrij op naam” (von) prijs

De woning wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

Koopsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond en het ontwerpen van de woning. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de aansluitkosten voor de riolering, water en elektriciteit (hoofdaansluiting Nuts)

Aanneemsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw de woning. De aanneemsom wordt in termijnen betaald aan de bouwcombinatie. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- kosten van het garantiecertificaat WONINGBORG
- verzekering tijdens de bouw
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de aansluitkosten voor de riolering, water en elektriciteit (hoofdaansluiting Nuts)
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

Financiering regelen

In veel gevallen zal voor de aankoop van de woning een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.

Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de von-prijs, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de kosten voor de aankoop en installatie van de keuken
- de kosten voor afwerking van de woning
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding

- de eventuele(bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u de woning koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- een voorschotbijdrage voor de maandelijkse VVE bijdrage (inleg reservefonds)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering
- aansluitkosten en/of entreegelden voor data, tv en telecom, zoals bijvoorbeeld de Centrale Antenne Installatie (CAI oftewel kabelaansluiting)

AANDACHTSPUNT: let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen. Dit is vaak 6 tot 9 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

Stallingsgarage – deelauto's en rechten pv-panelen)

Als eigenaar heeft u het recht gebruik te maken van de deelauto's en heeft u een recht voor een deel van de zonnepanelen gelegen op Blok G14. Er dient nader met de notaris te worden gezien of daarmee u ook deelnemer wordt in de nog op te richten Vereniging van Eigenaren (VVE) of slechts rechthebbende. E.e.a. wordt nader in overleg met de notaris bepaald.

Adviesgesprek met de kopersbegeleider

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Wanneer de start van de bouw van het project in zicht komt, maakt de kopersbegeleider van de Bouwcombinatie met u een afspraak om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren. Het is goed mogelijk dat u wensen hebt die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Ook dit kunt u bespreken met de kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, niet strijdig zijn met de opzet van het bouwplan en de seriematigheid van het project niet verstoren, ontvangt u een op maat gemaakte aanbieding. Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een door u voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen. Aanbiedingen hebben een algemene looptijd van zeven kalenderdagen voor acceptatie. Na de acceptatie periode komt een aanbieding te vervallen.

In verband met de benodigde voorbereidingstijd en levertijden kunt u uw eventuele afwijkende woonwensen het beste in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar maken.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels, positie meterkast en leidingkokers zijn niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst.

Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de WONINGBORG garantieregeling.

Voor opties die gekozen worden dient 25% van de totale kosten betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% dient betaald te worden bij gereedkomen van het meerwerk, danwel bij de eerst komende betalingstermijn daarna. U ontvangt hiervoor een factuur.

Minderwerk

Indien u er als minderwerk voor kiest om bepaalde onderdelen te laten vervallen kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning en/of de WONINGBORG garantieregeling. U bent in dat geval verplicht de werkzaamheden zelf uit te voeren zodanig dat de woning na gereedkomen voldoen aan het Bouwbesluit.

Als door het op uw verzoek vervallen van onderdelen niet meer aan de eisen van de WONINGBORG garantieregeling kan worden voldaan, dan komt de WONINGBORG garantieregeling voor die onderdelen te vervallen. Er zal dan sprake zijn van een gelimiteerde regeling, die u dient te ondertekenen. U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woningen, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit. Na afronding van de werkzaamheden dient u de woning gereed te melden bij de gemeente.

Sluitingsdatum kopersopties

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door de bouwcombinatie te bepalen sluitingsdatum. Voor verschillende onderdelen kunnen verschillende sluitingsdatums gelden. De kopersbeleider stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover.

Indien na het verstrijken van de sluitingsdatum nog wijzigingen gewenst zijn, zal individueel worden bekeken of het nog mogelijk is om deze in behandeling te nemen. Houdt u er rekening mee dat dit niet altijd mogelijk is en indien het wel mogelijk is dan kunnen hier extra kosten aan verbonden zijn.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde “opschortende voorwaarden” opgenomen, zoals het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of het niet behalen van voldoende verkochte appartementen/woningen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.

Ontvangst Waarborgcertificaat

U ontvangt voor uw de woning een waarborgcertificaat van WONINGBORG. Deze wordt door WONINGBORG rechtstreeks verstuurd naar het postadres dat u in de koop- en aannemingsovereenkomst heeft ingevuld. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop- en aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden.

U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de Garantie- en Waarborgregeling.

Notarieel transport/eigendomsoverdracht grond

Nadat u van ons de brief heeft gekregen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de eigendomsoverdracht van de grond, het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van de grond pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn derdengeldrekening zijn bijgeboekt.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht van de grond en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u er voor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de WONINGBORG Garantie- en Waarborgregeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport van de grond.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat met de bouw van de woningen is begonnen. Of indien u na het notarieel transport een factuur van de bouwcombinatie niet tijdig betaald.
3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen digitaal. Een van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Als door koperskeuze's bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woning, hebben die géén invloed heeft op het facturatiemoment.

Als er bijvoorbeeld als termijn is vastgelegd "stuc- spuit en tegelwerk gereed" en u heeft gekozen om deze onderdelen te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment dat in jouw woning deze werkzaamheden eigenlijk uitgevoerd zouden zijn.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Prijswijzigingen

De met u overeengekomen totale koop- en aaneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

De bouw van de woning

Tijdens de bouw van de woning wordt u door de bouwcombinatie regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. U ontvangt van de kopersbegeleider nieuwsbrieven en er worden tevens enkele kijkmomenten georganiseerd.

Bouwvolgorde

Uw de woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele de woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.

Kwaliteit

Uw de woning wordt gerealiseerd op basis van het door de Bouwcombinatie gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen. Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit, WONINGBORG, onderhavige technische omschrijving en

verkooptekeningen gehanteerd. M.u.v. de uitsluitingen zoals gemaakt in onderhavige technische omschrijving of op de verkooptekening.

Veiligheid tijdens de uitvoering

De bouwcombinatie is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. De bouwcombinatie laat daarom alleen eigen personeel of door de bouwcombinatie ingehuurd ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwcombinatie. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de datums van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld.

Veiligheid na de oplevering

Bij het ontwerpen van de woning is het uitgangspunt geweest dat het wassen van de ramen, gevelinspectie en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten u ervoor kiezen dit door een professionele onderneming te laten uitvoeren, dan zult u mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering van de woning niet toegestaan.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de Bouwcombinatie uw de woning te inspecteren tijdens de oplevering. De woning wordt daarvoor schoongemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd, de rest van de woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd op het digitale opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door de Bouwcombinatie verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de notariële levering van de grond heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw de woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van de woning op u overgaat. De Bouwcombinatie noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden. Indien er hagen of andere beplantingen bij de koopsom zijn inbegrepen, dan worden deze in een daarvoor geschikt jaargetijde geplaatst.

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door de bouwcombinatie zijn verholpen, zal de bouwcombinatie u verzoeken om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. De woning wordt niet een tweede keer opgeleverd.

AANDACHTSPUNT: let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na de oplevering is het niet mogelijk om beschadigingen als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd door de bouwcombinatie door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer de woning aan u wordt opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient u zelf zorg te dragen voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering ect.).

De 5% regeling

Door de bouwcombinatie wordt bij de notaris een bankgarantie gesteld ter hoogte van 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij de oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na de oplevering bij de bouwcombinatie zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw woning vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris meedeelt deze te willen handhaven. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan de bouwcombinatie melding is gemaakt, zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

Klachtenafhandeling na oplevering

Nadat de woning is opgeleverd, zal de serviceafdeling van de bouwcombinatie klachten en vragen aangaande uw woning behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen met de bouwcombinatie via een emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt.

Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw woning zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie van WONINGBORG kan de bouwcombinatie hierom vragen.

Garantie- en Waarborgregeling van WONINGBORG

Op de woningen in dit bouwplan is de WONINGBORG Garantie- en Waarborgregeling 2016 en het bijbehorend Garantiesupplement van toepassing.

De WONINGBORG Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het WONINGBORG waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de Bouwcombinatie tijdens de bouw en bij bouwkundige gebreken na oplevering.

Als u een woning met WONINGBORG garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gebruik modelovereenkomst. Bij woningen die verkocht worden met WONINGBORG garantie wordt gebruik gemaakt van een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijhorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de Bouwcombinatie evenwichtig vastgelegd.
- Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg). Gaat de Bouwcombinatie tijdens de bouw failliet, dan zorgt WONINGBORG voor de afmaken van de bouw van uw woning of betaald het WONINGBORG de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg). de Bouwcombinatie garandeert de kwaliteit van de woning vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de Bouwcombinatie verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

WONINGBORG waarborgt de garantieverplichting van de Bouwcombinatie. Wanneer de Bouwcombinatie niet meer kan of wil herstellen, dan draagt WONINGBORG hier, tot een bepaald bedrag, zorg voor. Ook wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de Bouwcombinatie ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan WONINGBORG hierin bemiddelen.

Voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de WONINGBORG Garantie- en Waarborgregeling, de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting en de van toepassing zijnde garantiemodules. Hierin staan uw rechten en plichten verwoord. Het is dus verstandig om deze goed door te lezen.

Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Persoonsgegevens kopers

Janssen de Jong Projectontwikkeling deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en de Bouwcombinatie.

De Bouwcombinatie deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de woning door de Bouwcombinatie worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw.

Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw woning.

Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar verzoekavg@jajo.com en bij voorkeur met een cc naar de kopersbegeleider van de Bouwcombinatie. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

Persoonsgegevens geïnteresseerden

De persoonsgegevens van geïnteresseerden en optanten die geen woning in dit project hebben gekocht, maar wel interesse hebben getoond in dit project kunnen door ons bewaard worden voor gebruik in een volgende deelfase van dit project of deze gebiedsontwikkeling. Ook is het mogelijk dat u weer wordt aangeschreven/gemailed indien er door ons op relatief korte termijn een vergelijkbaar project in dezelfde gemeente wordt gestart.

Indien u bezwaar heeft tegen het op deze wijze gebruiken van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan Janssen de Jong Projectontwikkeling. U kunt dit kenbaar maken via het volgende e-mailadres: verzoekavg@jajo.com.

Privacyverklaring

Voor de gehele door Janssen de Jong gehanteerde privacyverklaring verwijzen wij u naar https://www.jjpo.nl/uploads/files/Privacy_Statement.pdf

Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

Contractstukken

U ontvang van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw woning vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw woning, de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u wellicht een sfeerbrochure ontvangen of het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter “artist impressions” en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de uitstraling en inrichtingsmogelijkheden van woning zijn en hoe deze er bij benadering uit komt te zien. Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening opgenomen maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen woning. Dit kan alleen tijdens een van de kijkmomenten, hiervoor worden geen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw woning. De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd en de grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

Bouwnummers

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Straat en huisnummer worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is een impressie van de werkelijkheid, ontleed aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de openbare ruimte ten tijde van oplevering van de woning nog niet gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve bestrating wordt aangelegd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voorrang WONINGBORG bepalingen

Van toepassing is de WONINGBORG Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door WONINGBORG. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van WONINGBORG.

Bouwbesluit

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- hal : verkeersruimte
- meterkast : meterruimte
- toilet : toiletruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- (lift)hal / hoofdentree / gang : verkeersruimte
- badkamer / douche : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- CV/MV- / technische ruimte : overige ruimte
- berging : bergruimte
- garage : stallingsruimte

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

Rondom en onder uw woning

Peil en hoogteligging van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

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

Grondwerk

De grond onder uw woning is geschikt voor de bestemming Woningbouw, zie voor nadere informatie de koopovereenkomst.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen. De zij-tuin van bnr. 66 worden aangevuld met de uit de ontgraving vrijgekomen grond, ontdaan van bouwvuil en grove puinresten.

Riolering

De hemelwater en vuilwater riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de woning via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd en zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd middels infiltratiekragen die worden ingegraven in de voortuin/oprit/achtertuin op ca. 3 meter van de standaard achtergevel. Of geloosd op het aangrenzende water.

Een infiltratiekrag is een sterk waterdoorlatende box die gebruikt wordt voor het bergen en infiltreren van regenwater op het eigen perceel. Op de revisietekeningen die bij oplevering worden overhandigd staat de positie van de ondergrondse infiltratievoorziening inclusief het bijbehorende leidingwerk aangegeven. U dient deze infiltratiekragen in stand te houden en bij onvoldoende werking te reinigen danwel te vervangen.

Er zal tevens een overstortvoorziening worden geplaatst nabij de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning. U dient er rekening mee te houden dat de overstortvoorziening meermaals per jaar in werking zal treden en het overtollige regenwater op dat moment loost op het openbaar gebied.

Om ervoor te zorgen dat het infiltratie systeem ook in de toekomst goed blijft functioneren, worden in de HWA's zogenaamde bladafscidders geplaatst. Mocht onverhoopt bladafval vanuit goten in de HWA terecht komen, dan wordt voorkomen dat deze bladeren in de infiltratiekrat terecht komen. Als er bladafval ophoopt in een bladafscieder, bestaat de kans dat het regenwater langs de buis afloopt. Door het opgehoopte bladafval te verwijderen is de functionaliteit weer hersteld. Als de bladafscieder goed functioneert, dan kan er soms een hoopje nat bladafval onder aan de HWA liggen.

Tevens wordt een zogenaamde zandvangput bij de infiltratiekrat geplaatst. Het is noodzakelijk om die zandvangput jaarlijks te controleren en schoon te maken. Hiermee blijft de functionaliteit in orde. Met de keuze van de positie van de infiltratiekratten is natuurlijk zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuinrichtingen. Desalniettemin willen we er op attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantie regeling valt.

De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkooptekening.

Bestrating

Het terrein (openbare gebied) buiten de perceelsgrenzen wordt aangelegd door de gemeente Utrecht.

De bestrating van de inrit van Bnr 67 t/m 70 wordt uitgevoerd in betonklinkers. De kleur is volgens keuze architect.

Buitenberging

In dan wel aangebouwd aan de voorzijde wordt een vanaf buiten bereikbare berging gerealiseerd.

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een 1 laag dekkende verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 2).

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

Op of nabij de buitenberging wordt een niet uitschakelbaar lichtpunt aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar. In de buitenberging wordt een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als zogenaamd opbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat de elektra in het zicht is.

Bnr 67 t/m 70

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd middels grijze betontegels, afmeting 300x300 mm.

Bnr 66

De ruwe betonvloer van de berging op de begane grond wordt niet afgewerkt.

AANDACHTSPUNT: Bij vochtige, regenachtige perioden komt het voor dat het in de berging vochtig is. Pas daarom altijd op met het “tegen de muur” of “op de vloer” zetten van vocht gevoelige materialen, zoals kartonnen opslagdozen en dergelijke. Omdat bergingen vochtig worden, dient er voldoende geventileerd te worden. Bergingen zijn altijd voorzien van voldoende ventilatie openingen afgestemd op de grootte. Zorg ervoor dat deze dan ook niet worden afgesloten. Bij onvoldoende ventilatie kan er schimmelvorming optreden.

Huisvuil en tuinafval

Voor de inzameling van huisvuil en plastic afval worden door de gemeente Utrecht ondergrondse afvalcontainers geplaatst in het openbare gebied. Koper(s) kunnen geen rechten ontleen aan de positie of de grootte van de ondergrondse containers. Het GFT (groen)afval wordt geacht door de koper apart te worden ingezameld, middels bij de gemeente aan te vragen minicontainer,

De ruwbouw van uw woning

Fundering

De woning wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek.

De fundering wordt uitgevoerd d.m.v. betonnen funderingsbalken, -stroken en/of poeren, e.e.a. volgens advies constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht van de gemeente Utrecht.

Kruipruimte

Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte.

Vloeren

Voor de diverse betonnen vloeren worden de volgende materialen toegepast:

- de geïsoleerde begane grondvloer ($R_c > 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$): van geïsoleerde prefab betonnen plaalementen, volgens advies fabrikant / constructeur.
- de verdiepingsvloeren en dakvloer: van breedplaat-/kanaalplaatvloeren, volgens advies fabrikant / constructeur.
- de balkons: stalen liggers met houten looppdelen o.g., volgens advies fabrikant / constructeur.

De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking. De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren. Tijdens de bouw van de woning kunnen deze V-naden niet worden dichtgezet. In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen, en de kanalen voor de mechanische ventilatie.

Gevels en dragende wanden

Voor de diverse (gemetselde) onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- de buitengevels: van metselbakstenen, kleur conform kleur- en materialenstaat;
- het metselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door lateien of geveldraggers uitgevoerd in thermisch verzinkt staal of beton (met steen strips), volgens opgave architect en constructeur;
- de binnenspouwbladen en dragende woningscheidende binnenwanden: van kalkzandsteen blokken/-elementen, dikte volgens advies constructeur;
- de niet dragende binnenwanden: van lichtgewicht binnenwanden, dikte volgens advies fabrikant/leverancier;
- leidingschachten: van lichtgewicht binnenwanden;
- de niet dragende scheidingswanden van de bergingen: van kalkzandsteen vellingblokken of metselwerk (schoonwerk).

Alle in het zicht komende gevelmetselwerken worden uitgevoerd als schoonmetselwerk. De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt.

Alle overige metselwerken worden als vuil metselwerk uitgevoerd.

Voor de isolatie van de gevels wordt een spouwisolatie toegepast met een $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Het voegwerk van het schoon buitenmetselwerk wordt uitgevoerd in kleur volgens kleur- en materialenstaat.

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

Daken

De geïsoleerde (plat-)dakconstructie van de woning ($R_c > 6 \text{ m}^2\text{K/W}$) is samengesteld m.b.v.:

- platdakconstructie: van breedplaatvloeren, volgens advies constructeur;
- isolatielaag: van isolatieplaten op afschot, volgens advies fabrikant;
- EPDM dakbedekking;

De geïsoleerde (hellende-)dakconstructie van de woning ($R_c \geq 6 \text{ m}^2\text{K/W}$) is samengesteld m.b.v.:

- hellendedakconstructie: van een houten dragende constructie balken, volgens advies constructeur;
- isolatie: volgens advies fabrikant;
- EPDM dakbedekking;
- Binnenzijde van de balklaag worden voorzien van gipsbeplating en behangklaar afgewerkt. Uitvoering volgens advies constructeur / fabrikant.

De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van de woning worden opgenomen in de dakconstructie.

Metaalconstructie

- Kolommen en overige voorkomende stalen constructieonderdelen aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal, volgens advies constructeur/fabrikant.

Indien constructief noodzakelijk worden stalen balken, kolommen, spanten en/of liggers toegepast, conform opgave van de constructeur. Indien deze onderdelen in contact kunnen komen met

buitenlucht of vochtige lucht worden deze thermisch verzinkt uitgevoerd. Indien deze onderdelen in het zicht komen worden deze gepoedercoat of in het werk (al dan niet brandwerend) geschilderd.

Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater dat op het platte dak van de woning wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op hemelwaterafvoeren (regenpijpen) .

Overige daken, terrassen en balkon(s) wordt voorzien van de nodige noodafvoeren (gevelspuwers) en/of hemelwaterafvoeren (regenpijpen) conform opgave architect/constructeur.

Kozijnen, ramen, deuren en toebehoren

Buiten(deur en raam)kozijnen

- de buitendeurkozijnen: voorzien van tochtprofielen in de sponningen, kleur-/materiaal en uitvoering conform kleur- en materialenstaat;
- de buitenkozijnen en ramen: voorzien van tochtprofielen in de sponningen, kleur-/materiaal en uitvoering conform kleur- en materialenstaat.

Buitendeuren

- de entree deur, de toegangsdeur naar de bergingen: kleur-/materiaal en uitvoering conform kleur- en materialenstaat.

Voor alle kozijnen en deuren geldt dat de binnenzijde in een gelijke kleur wordt afgewerkt als de buitenzijde conform de kleur- en materialenstaat exterieur.

Daar waar nodig worden de buiten- en binnendeuren en (deur)kozijnen brandwerend uitgevoerd e.e.a. in overleg met gemeente Utrecht en de brandweer. Daar waar nodig worden de buiten- en binnendeuren zelfsluitend uitgevoerd met deurdranger

Hang en sluitwerk

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096 (PKVW eisen).

De buitendeuren van de woning worden voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging. De entree deur, de terrasdeur, de balkondeur en de deur van de berging worden voorzien van gelijksluitende veiligheidscilindersloten.

De raambediening van de draai-kiepramen wordt uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.

De buitendeuren en ramen worden voorzien van scharnieren van gegalvaniseerd staal en aluminium deur en raambediening.

Beglazing

Isolerende HR++ triple beglazing wordt toegepast in de glasopeningen van alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van woningen en de algemene ruimtes. Daar waar brandwerende beglazing benodigd is wordt deze toegepast.

AANDACHTSPUNT: De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks)garantie op de beglazing.

De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit. de beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Indien u dit wenst kan, op uw verzoek, hiervoor een meerwerkeraanbieding worden aangeboden.

Dorpels en waterslagen

De gevelkozijnen zullen worden voorzien van onder-/raamdorpels conform kleur-/materiaalstaat.

De badkamer- en toiletdeuren in de woning worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige binnendeuren in de woning worden niet voorzien van onderdorpels.

De afbouw van uw woning

Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in een nader door de bouwcombinatie te bepalen materiaal. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering. Ter plaatse van de badkamer zullen deze wanden worden uitgevoerd in vochtbestendige uitvoering.

Binnendeuren en –kozijnen

Binnen(deur)kozijnen

- de binnen(deur)kozijnen van de woning: van stalen montagekozijnen in hoge uitvoering (circa 2.6m). Het kozijn wordt uitgevoerd met bovenlicht of -paneel, kleur wit. De meterkastdeur wordt voorzien van een dicht paneel boven het kozijn.

Binnendeuren

- de binnendeuren van de woningen: fabrieksmatig afgelakte hardboard binnendeuren, type opdek, kleur wit. De binnendeuren worden niet verdiepingshoog uitgevoerd.

Alle binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast en de trapkast van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten, hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen

Daar waar nodig worden de buitendeuren en (deur)kozijnen brandwerend uitgevoerd e.e.a. in overleg met gemeente Utrecht en de brandweer. Daar waar nodig worden de buiten- en binnendeuren zelfsluitend uitgevoerd met deurdranger.

AANDACHTSPUNT: Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een of meerdere ringetjes in de paumelles.

Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout. Open of dichte uitvoering van de trap staat op de verkooptekening vermeld.

Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte hardhouten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat, de eventuele vide en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.

Langs het trapgat zal op de eerste verdieping en/of tweede verdieping een deel van het hekwerk voorzien worden van een dicht paneel, daar waar nodig om overklimbaarheid van het spijlenhekwerk in combinatie met een voor het hekwerk langs gemonteerde trapleuning te voorkomen.

De houten traptreden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door u van nadere afwerking te worden voorzien. Het verdient de aanbeveling om de traptreden te bekleden met een ruw materiaal, bijvoorbeeld tapijt.

Indien vanwege installaties noodzakelijk, wordt er een afgetimmerde “lepe hoek” in de hoek van de trap gerealiseerd. Posities op advies van de installateur.

De buitentrap van bnr 66 zal worden uitgevoerd in ruw beton zonder verdere afwerking. Langs de gevelwand van de trap komt een leuning op leuninghouders.

AANDACHTSPUNT: Het is mogelijk dat u een krakend geluid hoort bij het belopen van de trap. Het is verstandig om niet direct maatregelen te nemen om het kraken te verhelpen. De trap moet zich nog “zetten” en te vroeg genomen maatregelen kunnen later vaak moeilijk of niet nogmaals getroffen worden. U dient eerst een volledig stookseizoen af te wachten voor de trap voldoende “gezet” is.

- de balkons (en op tekening weergegeven doorvalbeveiliging) van de woningen worden rondom voorzien van een metalen leuning gepoedercoat.

Aftimmerwerk

- de meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf en algemeen geldende richtlijnen voor meterruimtes.
- eventuele aanwezige stalen kolommen welke in de wanden staan worden afgetimmerd.
- daar waar nodig worden brandwerende betimmeringen of brandwerend schilderwerk toegepast.

Afwerking wanden

- alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegels en/of spuitwerk wordt aangebracht en de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

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

Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

Afwerking plafonds

- de betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De plaatnaden van de plafonds (V-naden) blijven zichtbaar, kleur wit, m.u.v. het plafond in de meterkast en trapkasten.
- de plafonds van de balkons en de oprit bnr. 67 t/m 70 zijn onafgewerkt.
- de plafonds van de terrassen aan de voorzijde op de eerste verdieping zijn geïsoleerd en afgewerkt met een plaatmateriaal.
- de plafonds van de oprit bnr. 66 is geïsoleerd en afgewerkt met een plaatmateriaal.

Afwerking vloeren

De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een cementdekvloer of anhydrietvloer.

AANDACHTSPUNT: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden en doorvoerleidingen. Tevens dient de afwerking van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. U dient bij de keuze van een vloerbedekking ook rekening te houden met de vloerverwarming, zie onderdeel vloerverwarming. Het blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om de vloer kundig aan te (laten) brengen en de werking van de (zwevende) vloer intact te houden.

Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en het bouwbedrijf is daarvoor niet aansprakelijk.

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

Indien de badkamer en/of toilet casco wordt opgeleverd zal er een beperkte woningborg garantie worden afgegeven. Er wordt bij een casco oplevering geen dekvloer aangebracht in de badkamer. Koper dient zelf zorg te dragen voor de nodige bescherming en juiste afwerking van de aangebrachte vloerverwarmingsleidingen.

Tegelwerk

De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.

Tegen een meerprijs kunnen andere tegels in een door de Bouwcombinatie aan te wijzen showroom worden uitgekozen. Afwijkende maatvoering en patronen kunnen leiden tot een meerprijs. Strokkend verwerken van tegels behoort niet tot de mogelijkheden.

Door de kopersbegeleider van de Bouwcombinatie wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Wandtegels:

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

- toiletruimte: rondom tot circa 1,2m1 + vloer hoog (inclusief bovenkant inbouwreservoir) met keramische wandtegels afm. 200x250mm. De wandtegels worden liggend verwerkt.
- badkamer: rondom tot plafond met keramische wandtegels afm. 200x250mm.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,-/m2 inclusief BTW.

Ter plaatse van eventuele gevelkozijnen worden de wandtegels niet omgezet tegen de dagkanten van de gevelopening.

Vloertegels:

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- badkamer en toiletruimte: met keramische vloertegels, afm. 300x300mm.
- Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels gesneden op afschot naar de douche afvoergoot.

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,-/m² inclusief BTW.

De wand-/vloertegels worden voorzien van grijze voegen. Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. Aansluitingen tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van recht kunststof hoekstrippen.

AANDACHTSPUNT: Indien de badkamer en/of toilet casco wordt opgeleverd zal er een beperkte woningborg garantie worden afgegeven. Tevens is het niet mogelijk het leidingwerk te laten aanpassen tijdens de bouw. Alle aansluitpunten worden afgedopt opgeleverd cf. de standaard

Sanitair

Het sanitair van uw woning wordt uitgevoerd, in de kleur wit volgens de sanitair lijst.

Aansluitpunt wasmachine:

- Tapkraan met beluchter en afvoer, uitgevoerd als opbouw.

In een door de Bouwcombinatie aan te wijzen showroom kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de Bouwcombinatie wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

In een door de bouwcombinatie aan te wijzen showroom kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de bouwcombinatie wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Schilderwerk

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd.

AANDACHTSPUNT: Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk na het verstrijken van de garantietermijn.

Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Keuken

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De keuken dient door u zelf gekocht te worden bij een keukenleverancier naar keuze. De keuken mag pas na de oplevering van de woning geplaatst worden. In de verkooptekening is de beoogde opstelplaats voor de keuken gestippeld aangegeven met daarbij de standaardplaats waar de leidingen worden aangebracht.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) aangebracht:

- Perilex aansluiting opstelplaats kookplaat.
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie-afzuigkap.
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt).
- Dubbele wandcontactdoos opstelplaats koelkast.
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats vaatwasser.
- Loze leiding voor een eventuele opstelplaats boiler.

Twee dubbele wandcontactdozen voor algemene keuken apparatuur.

Als kopersoptie kan het leidingwerk van de keuken worden aangepast. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de bouwcombinatie wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

De installaties in uw woning

Meterkast

De woning wordt voorzien van een meterkast met een meterkastbord van onafgewerkt houten beplating en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

Waterinstallaties

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fontein kraan in de toiletruimte.
- het spoelreservoir van de toiletten.
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie/warmtepomp. Indien mogelijk wordt deze gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- de douchemengkraan: 2,5 l/minuut.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de aanneemsom. U dient zich na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

Binnenriolering

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

- de afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt)
- de toiletten
- de fontein in de toiletruimte
- de wastafel in de badkamer
- de douche
- de opstelplaats van de wasmachine
- het warmwatertoestel

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

De woning wordt voorzien van warm water en verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede verticale bodemwarmtepompinstallatie

De bodemwarmtepompinstallatie onttrekt met een verticale bodemwisselaar warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt het appartement/woning verwarmt in de winter en "gekoeld" in de zomer. Daarnaast wordt er warm water mee geproduceerd, wat wordt opgeslagen in het boiler vat. Deze bodemwarmtepomp wordt gepositioneerd conform tekening. De warmtepomp dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud en inspectie.

In de winter wordt er warmte aan de bodem onttrokken en middels de vloerverwarming afgegeven aan de woning. In de zomer wordt er door de vloerverwarming (koeling) warmte aan de woning onttrokken en wordt deze wederom afgegeven aan de bodem. Omdat gebruik wordt gemaakt van een boiler vat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik.

Er wordt gebruik gemaakt van een lage temperatuurverwarming systeem (LTV).

De verwarmde verblijfsvertrekken worden uitgevoerd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler (positie conform tekening t.p.v. schacht). In de badkamer wordt tevens een elektrische (handdoek) radiator geplaatst. De positie en aantallen verdelers kunnen wijzigingen.

In de grond van alle bouwblokken (bouwveld overstijgend) worden vele verticale bodemwisselaars / bodemlussen geboord. Deze worden (indien nodig) met elkaar verbonden, zodat er een groter "energieveld" ontstaat, welke voldoende energie realiseert voor het verwarmen en koelen van de aangesloten woningen. Op eigenterrein is er mogelijk een afsluiter nodig voor het onderhoud van het systeem. In de carré blokken wordt mogelijk een regeneratievoorziening getroffen. E.e.a. in nadere uitwerking en op advies van Klimaatgarant. Eventuele precario wordt ondervangen in de VVE.

AANDACHTSPUNT: Onder de beoogde keukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de verkoopbegeleider van het bouwbedrijf, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De badkamer is voorzien van een separaat bedienbare elektrische radiator als bijverwarming.

Door de goede isolatie van de woning zijn de mogelijkheden voor naregeling beperkt. Optioneel is het mogelijk om te kiezen voor naregeling van de slaap-/werkkamers, hiervoor kunt u contact opnemen met de kopersbegeleider van de Bouwcombinatie. U dient er rekening mee te houden dat

de verwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de kamerthermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

- | | |
|--|--|
| • (entree)hal/overloop de woning | : 15°C vloerverwarming |
| • woonkamer / keuken | : 20°C vloerverwarming |
| • slaapkamers / werkkamer | : 20°C vloerverwarming |
| • toilet | : 15°C vloerverwarming |
| • badkamer | : 22°C vloerverwarming en
1x elektr. handdoekradiator |
| • technische ruimte/ zolder/berging-binnen | : niet verwarmd |
| • gang | : niet verwarmd |
| • overige ruimte | : niet verwarmd |
| • bergingen-buiten | : niet verwarmd |

Er mag geen nachtverlaging in de woning worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

AANDACHTSPUNT: De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,09 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

Douchewarmteterugwinning (douche-WTW)

Uw woning is voorzien van een douchepijp-WTW of douchegoot-WTW. Dit houdt in dat het water dat naar het warmwatertoestel gaat wordt voorverwarmd met afvalwater dat tijdens het douchen wordt afgevoerd. Het water komt daarbij niet in contact met elkaar, de warmte uitwisseling geschiedt via een warmtewisselaar. Bij toepassing van een douchepijp-wtw wordt er mogelijk een inspectieluik geplaatst in een schacht, positie nader te bepalen op aangeven installateur.

Mechanische ventilatie

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de geplaatste WTW-unit. Positie en uitvoering van de WTW-unit vindt plaats conform tekening en advies installateur. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te

komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaap(-werk/hobby/(eet)kamer/entresol (e.e.a. volgens verkooptekening en opgaven installateur). De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine.

Bediening Mechanische ventilatie

De bediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst zoals weergegeven op de verkooptekening. Door middel van de hoofdbediening in de keuken en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er handmatig worden bediend.

Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.

Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt in de technische ruimte of zolderruimte 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

In de keuken wordt standaard geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem of rechtstreeks worden doorgevoerd naar buiten.

De spuiventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

de meterkast : natuurlijke ventilatie
 berging/technische ruimte : natuurlijke ventilatie

AANDACHTSPUNT: Een doorvoer naar buiten realiseren (na oplevering) ten behoeve van een afzuigkap, wordt sterk afgeraden. Een afzuigkap met afvoer naar buiten werkt verstorend op het ventilatiesysteem van uw woning. Zie tevens de (algemene) voorwaarden Klimaat garant.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast van het type “inbouw horizontaal geplaatst” met uitzondering van de meterkast de berging/technische ruimte en in de stallingsgarage. Hier wordt opbouw schakelmateriaal verticaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
- Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de aangebouwde berging, de buitenberging, de meterkast, de trapkast en de zolder.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de aangebouwde berging, de buitenberging, de binnenberging en de trapkast worden de wandcontactdozen op een hoogte van ca 105 cm boven de vloer aangebracht.
- De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatertoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
- Binnen wandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrukker aangebracht, aangesloten op de schel in de hal.

Verlichting

Aan de buitenzijde bij de voor en achterdeur worden diverse verlichtingsarmaturen geplaatst met schemerschakeling, positie volgens verkooptekening e.e.a. conform PKVW-eisen.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen

gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

Telecom- en mediavoorzieningen

Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als “kabel”)/data/telecom/ worden onbedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. Het bedraden van de leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning worden PV-panelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. De positie en aantallen van deze PV-panelen staat indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en zijn nader te bepalen door de installateur en Klimaatgarant. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte.

Het kan voorkomen dat de PV-panelen behorende bij een woning/appartement (gedeeltelijk) gelegen zijn op het dakvlak van een naastgelegen woning, of woongebouw G14. Indien gelegen op een ander woongebouw zullen deze geen fysieke koppeling krijgen. Bij de desbetreffende woning zal dit nader worden vastgelegd (inclusief instandhoudingsplicht) in de koopovereenkomst en notariële akte van levering van de betreffende woning.

Milieu en energieverbruik

U heeft gekozen voor een nieuwbouwwoning. Dit betekent een comfortabel woning die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk. De Bouwcombinatie is zelf niet gecertificeerd door het FSC of PEFC, daardoor vervalt helaas het officiële keurmerk zodra het hout door ons wordt verwerkt.

Gasloos

Uw woning is niet aangesloten op het gasleiding netwerk. Uw woning is daarmee klaar voor de toekomst.

Isolatiewaarden

In de woning wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden.

Onderdeel	Isolatiewaarde circa
Begane grondvloer woning	$R_c \geq 4,50\text{m}^2\text{K/W}$
Gevels woning	$R_c \geq 5,0\text{m}^2\text{K/W}$
Dak woning	$R_c \geq 6,00\text{m}^2\text{K/W}$
Kozijnen woning met triple beglazing	HR+++
Gevels berging-buiten (inpandig) (bnr 66)	$R_c \geq 5,0\text{m}^2\text{K/W}$
Begane grondvloer aangebouwde berging-buiten (inpandig) (bnr 66)	$R_c \geq 4,50\text{m}^2\text{K/W}$
Begane grondvloer aangebouwde berging-buiten (bnr 67 t/m 70)	ongeïsoleerd
Gevels aangebouwde berging-buiten (bnr 67 t/m 70)	ongeïsoleerd
Dak aangebouwde berging	ongeïsoleerd

Energielabel

Bij oplevering van de woning wordt het energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het energielabel A. Dit is het meest gunstige energielabel dat woningen op dit moment kunnen krijgen.

Nul-op-de-meter

Uw woning is een zogenaamde nul-op-de-meterwoning. Een nul-op-de-meterwoning wekt in theorie net zoveel elektriciteit op als de installaties van de woning (verwarming, ventilatie, warm-tap water en verlichting) gemiddeld genomen gebruiken. De woning wekt ook elektriciteit op voor gemiddeld huishoudelijk gebruik zoals bijvoorbeeld TV kijken, wassen en het opladen van uw mobiele telefoon (de zogenaamde 'elektrabundel').

Het daadwerkelijke elektraverbruik voor installaties en huishoudelijk gebruik is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder gezinssamenstelling, gebruikerspatroon, maar ook het weer. Dat komt omdat er bij de berekening van het elektriciteitsverbruik is uitgegaan van wettelijk bepaalde norm-gemiddelden. Vaak zal de praktijk hier van afwijken.

Nul-op-de-meter betekent dus niet automatisch dat er geen energierekening is. Dat kan wel, maar is niet vanzelfsprekend. Een nul-op-de-meterwoning is natuurlijk wel véél energiezuiniger dan een “standaard” nieuwbouwwoning.

Kleur en materiaalstaat exterieur

De kleuren genoemd in de kleur-/materiaalstaat zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met en/of op aandragen van de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De Bouwcombinatie zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste (RAL-)kleuren zijn vermeld die u kunt gebruiken voor het onderhoud van de woning.

Ruimte afwerkstaat interieur

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

nr.	Omschrijving	materiaal/afwerking/voorziening	kleur
2.0	De woningen		
	Hal		
	Vloer	dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	Meterkast		
	Vloer	meterkastvloerplaat of betonvloer	
	Wanden	aftimmerwerk houten beplating onafgewerkt	
	Plafond	beton	naturel
	Slaap(/werk/hobby/eet)kamer(s)		
	Vloer	dekvloer	
	Wanden/ schuindak en knieschot	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	Badkamer		
	Vloer	keramische vloertegels, 300mm x 300mm	antraciet
	Wanden/ knieschot	keramische wandtegels, 200mm x 250mm rondom tot plafond	mat wit
	Plafond/ schuindak	structuur spuitwerk	wit
	Toilet		
	Vloer	keramische vloertegels, 300mm x 300mm	antraciet
	Wanden	keramische wandtegels, 200mm x 250mm rondom tot circa 1,2m ¹ hoog (bovenkant inbouw reservoir). Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met structuur spuitwerk.	mat wit wit
	Plafond	Structuur spuitwerk	wit
	MV/CV ruimte/berging		
	Vloer	dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	Diversen	technische installatie conform tekening en Technische omschrijving	
	Keuken/woonkamer		
	Vloer	dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit

Overzicht sanitair

Toiletruimte begane grond

Toiletruimte

Onderdeel	Merk, kleur
Toilet met deksel	Villeroy en Boch O Novo wit
Fonteintje	Villeroy en Boch O Novo 36x 27,5 wit
Fonteinkraan	Baderie A-line met hendel Chroom
Afvoersifon fonteintje	Viega plugbekersifon met muurbuis chroom
Bedieningsplaat inbouwreservoir	Grohe Skate single wit

Badkamer

Toilet met deksel Let op! Alleen van toepassing indien op tekening staat weergegeven.	Villeroy en Boch O Novo wit
Bedieningsplaat inbouwreservoir Let op! Alleen van toepassing indien op tekening staat weergegeven.	Grohe Skate single wit
Wastafel	Villeroy en Boch O Novo wit 60x49
Wastafelkraan	Grohe Bau Flow s-size chroom
Afvoersifon wastafel	Viega plugbekersifon met muurbuis chroom
Spiegel	Baderie F-line spiegel rechthoekig 80x60mm
Thermostatische douchemengkraan	Grohe Grohtherm 800 chroom
Glijstangset douche	Grohe Tempesta New 60cm chroom
Douchedrain	Easydrain 70cm geborsteld RVS
Thermostatische badmengkraan	Grohe Tempesta New 800 15cm chroom

Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied, tegen of op de gevel kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantarenpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt de bouwcombinatie zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is de bouwcombinatie te allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik, vormgeving van de gevels (plasticiteit en metselwerkverbanden ect..) in de documentatie. Ingetekende materialen en vormgeving van de gevels (plasticiteit en metselwerkverbanden ect..), meubilair, keukenopstelling, (tuin)inrichting etc. zijn enkel ter visualisering en niet in de aanneemsom inbegrepen. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijvingen en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert na oplevering.