PARK Kopermolen VAASSEN

Technische omschrijving

Wonen in het groene hart van Vaassen



14 Twee-onder-een-kapwoningen

Bouwnummers 38 t/m 41 & 43 t/m 52

Park Kopermolen Vaassen

18 november 2026

nijhuis
Nijhuis Bouw B.V.

HOLTKAMP
PROJECTONTWIKKELING

Inhoudsopgave

.....2

Inleiding 2

Algemene uitgangspunten.....2

SWK Garantie- en Waarborgregeling 2

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.....3

Eigendomsoverdracht.....3

Wijzigingen 4

Bouwproces 5

Technische omschrijving 7

Begrippenlijst.....7

Bouwkundige uitgangspunten.....9

Kleur-, materiaal- en afwerkstaat 19

Inleiding

Voor de meeste mensen is het bouwen en kopen van een nieuwe woning niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de uitgangspunten die gelden voor de nieuwbouwwoningen in het project Park Kopermolen te Vaassen. Leest u deze technische omschrijving met aandacht door, dan weet u precies waar u aan toe bent.

Om te beginnen maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten. Vervolgens worden de bouwkundige uitgangpunten behandeld. Aanvullend vindt u de materialen en afwerking terug in de kleur- en materiaalstaat en de afwerkstaat.

Algemene uitgangspunten

SWK Garantie- en Waarborgregeling

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om op tijd in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze technische omschrijving kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u?

De belangrijkste uitgangspunten staan hieronder weergegeven. Voor uitgebreide informatie over de garantie- en waarborgregeling verwijzen wij u naar www.swk.nl. De website is in alle gevallen bindend.

- Bij financiële problemen van de aannemer van het project, Nijhuis Bouw B.V., wordt uw woning zonder meerkosten afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij;
- Nijhuis Bouw B.V. levert een bouwkundige garantie tot 3 maanden na oplevering van uw woning, voor het herstellen van bouwkundige gebreken of tekortkomingen. Dit zijn gebreken of tekortkomingen die direct na oplevering zichtbaar zijn of worden. (Krassen en beschadigingen na oplevering van de woning, zijn uitgesloten van garantie).
- Daarnaast zit er ook garantie op diverse onderdelen in de woning, dit kan variëren van 1 jaar, 6 jaar tot soms wel 10 jaar na oplevering van de woning. Indien een terechte reclamatie gedaan binnen de garantietermijn dan is Nijhuis verplicht deze reclamatie te herstellen.

- Indien Nijhuis B.V. zijn verplichtingen niet nakomt, kunt u een beroep doen op het gebrekenwaarborg bij SWK. Er geldt een maximum dekking per woning.
- In geval van geschillen tussen aannemer en koper, kan SWK bemiddelen.
- Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van en model contract van het SWK. Dit zorgt ervoor dat afspraken evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst met Holtkamp Projectontwikkeling en een aannemingsovereenkomst met Nijhuis Bouw, U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl Holtkamp Projectontwikkeling en Nijhuis Bouw zich als verkoper en bouwer verplichten tot levering en de bouw van de woning. Nadat beide overeenkomsten zijn getekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens van Holtkamp Projectontwikkeling en Nijhuis Bouw retour. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en de notaris ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

De met u, in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst, overeengekomen totale koopsom en aanneemsom staan vast: loon- en materiaalkosten-stijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Dit geldt niet voor eventuele btw-stijgingen.

Aanvraag hypotheek

Vaak is voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren. Wij adviseren u ook rekening te houden met de geldigheidsduur van een eventuele hypotheekaanbieding.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde ‘akte van levering’ bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom van uw woning met bijbehorende grond. Voor de uiterste datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten[1]) is aangegeven.

Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel nog ontbrekende bedrag aangevuld worden met eigen middelen.

Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in aannemingsovereenkomst) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht. Wanneer een erfdienstbaarheid noodzakelijk is, zal de notaris dit in de concept akte van levering

[1] De bijkomende kosten kunnen zijn: de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van levering; de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte; de afsluitkosten voor de hypotheek-/geldverstrekker; eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

(ontvangt u bij het tekenen van de koopovereenkomst en aanneemovereenkomst) opnemen, na de eigendomsoverdracht zal de erfdienstbaarheid in het kadaster worden opgenomen. De notaris kan u hierover verder informeren.

Tijdens de eigendomsoverdracht worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

Betalen
Na ondertekening van de overeenkomsten wacht u af tot wij u een factuur sturen. De facturatie gaat volgens de termijnregeling van het SWK zoals deze in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat er een termijnen vervallen is, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- ***Wanneer u betaalt met eigen geld:*** u betaalt de factuur.
- ***Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek-/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd:*** u betaalt nog niet en heeft automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de overeenkomsten vermeld staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. De originele factuur wordt naar de notaris gestuurd, u ontvangt ter informatie een kopie.
- ***Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte zijn reeds gepasseerd:*** u ontvangt de nota in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker. Uw geldverstrekker voldoet de betaling van de factuur binnen de gestelde termijn van 14 dagen. Vanaf de eigendomsoverdracht betaalt u hypotheekrente. 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.

Verzekeringen
Tijdens de bouw (tot de oplevering) is de woning verzekerd tegen brand- en stormschade, middels een CAR-verzekering (Construction All Risk). Vanaf het moment dat de woning aan u opgeleverd is, moet de woning door uzelf verzekerd zijn! De inboedel- en opstalverzekering zijn niet wettelijk verplicht, maar zijn zekers wel aan te raden. Daarbij komt dat de opstalverzekering door veel geldverstrekkers wel wordt geëist voor het afgeven van financiering. De CAR verzekering van Nijhuis Bouw B.V. is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing.

Wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk/bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Het kan daarom voorkomen dat, na de aankoop van uw woning, nog noodzakelijke wijzigingen worden doorgevoerd. Nijhuis Bouw B.V. is gerechtigd om architectonische- en/of technische wijzigingen in het plan aan te brengen, mits deze geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Wanneer dit aan de orde is dan zult u een erratum ontvangen, waarin de betreffende wijziging vermeld staat. Deze wijzigingen worden niet verrekend.

Indien u, in een later stadium de woning aankoopt, dan is het erratum of zijn de errata toegevoegd in uw overeenkomst. Mocht de woning gereed zijn (op onderdelen) dan prevaleert de uitvoering.

Bouwproces

Kijkersdagen

Tijdens de bouw worden kijkmomenten georganiseerd, zodat u de mogelijkheid krijgt de bouwvorderingen te bekijken. Hiervoor krijgt u een uitnodiging. Het zelfstandig betreden van de bouwlocatie is in verband met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen op de bouwlocatie niet toegestaan. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is vóór de sleuteloverdracht niet toegestaan.

Nutsaansluiting

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, (cai-), elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. Nijhuis Bouw B.V. betaalt deze kosten tot en met de oplevering van de woning. Na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor een leveringscontract(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet, anders wordt uw nutsaansluiting afgesloten.

Voor het aangaan van een elektra leveringscontract heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

Oplevering en sleuteloverdracht

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt. Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. De woning wordt bezemschoon opgeleverd en het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden gereinigd.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, de akte van levering en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoording over de woning en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de woning (inclusief inboedel). De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht.

Tot drie maanden na de oplevering kunt u eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering niet aan het licht zijn gekomen melden. Ons streven is om deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te herstellen.

Woonwijzer

U ontvangt tijdens het bouwtraject een (link naar de) woonwijzer. Dit is een handleiding met o.a. de woninggegevens met bijbehorende informatie en tips die betrekking hebben op de ingebruikname en onderhoud van uw woning.

Bankgarantie

De bankgarantie (een aan het depot gelijkwaardige zekerheid) geeft u als koper extra zekerheid. Voor de sleuteloverhandiging dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een bankgarantie van Nijhuis Bouw B.V. bij de notaris zeker gesteld. De bankgarantie valt 3 maanden na de oplevering vrij nadat de opleveringsgebreken/geconstateerde onvolkomenheden eveneens binnen deze termijn zijn verholpen. Bij het tekenen van de aanneemovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Service en Garantie

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht treden. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van zes maanden in werking. De SWK-garantie van uw woning gaat drie maanden na de oplevering in.

Inhoud consumentendossier
Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

a. Tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties

- Basis verkooptekeningen (situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten)
- Funderingsadvies inclusief sonderingen
- Constructietekeningen van de constructeur
- Opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer
- Eventuele opdrachten betreffende aanpassingen in keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren of gelimiteerde garantieverklaring bij casco oplevering.
- Kopers optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer (as-built). Deze dienen als revisie voor de E-installatie)
- Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water)
- Eindcontrole W-installatie
- Eindcontrole E-installatie
- Energielabel

Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties

- Technische omschrijving met daarin ook de installaties benoemd.
- Kleur- en materiaalstaat.

Gebruiksfunctie van het bouwwerk

- Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basis woning: Plattegronden)

b. Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk

- Woonwijzer met daarin opgenomen: Contactgegevens van de afdeling Service & Onderhoud, geldende garanties en onderhoudsadviezen voor de toegepaste onderdelen.
- Bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (Omvormer, warmtepomp, ventilatie, rookmelders en PV installatie)
- Overzicht van bij de realisatie betrokken partijen.

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving geeft, samen met de verkooptekeningen, de uitgangpunten weer die u kunt verwachten wanneer de woning zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel of niet voor u van toepassing zijn op uw woning.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Aan eventueel opgenomen artist impressions, 3D visualisaties, ingekleurde plattegronden en dergelijke, in de verkoopdocumentatie en op de website, kunnen geen rechten worden ontleend.

Begrippenlijst

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site BBL-online. De woningen voldoen aan de eisen van het BBL.

De vertrekken in de woning hebben in het BBL een andere naam dan u misschien gewend bent. In officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt:

Het vertrek:	*Volgens het BBL:*
Hal/entree	verkeersruimte
Meterkast	technische ruimte/meterruimte
Woonkamer, keuken	verblijfsruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Overloop, gang	verkeersruimte
Toilet	toiletruimte
Badkamer	badruimte
Zolder	onbenoemde ruimte
Berging	onbenoemde ruimte
Technische ruimte	technische ruimte

Tekeningen

De nummers bij de woningen zoals deze op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Uw officiële adres en huisnummer wordt tijdens de bouwperiode bekend gemaakt.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, etc.) wordt weergegeven in de situatietekening en is gebaseerd op de, voor Holtkamp Projectontwikkeling en Nijhuis Bouw, laatst bekende gegevens. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceelgrootte voordoen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de overeenkomsten staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de impressietekeningen en de ingekleurde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleent, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en omgeving weer. Ditzelfde geldt voor de meubels en huishoudelijke apparaten die zijn getekend in de plattegronden, deze geven enkel een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd.

De op de tekening aangegeven afmetingen zijn circa-maten in millimeters en kunnen in de praktijk afwijken. Bij de maatvoering tussen wanden is geen rekening gehouden met eventuele wandafwerking. Dit zijn theoretische maten, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Daar waar verschillen zijn tussen tekening en de technische omschrijving, gaat de technische omschrijving voor de tekening.

BENG / Energielabel
Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van vier individueel te behalen eisen. De BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde.

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

De keuze van een grotere raampartij, andere gevelindeling, dakraam, etc. kan een nadelige invloed hebben op de BENG indicatoren van de woning. Echter zullen al deze opties binnen gestelde eisen vallen, ook wanneer er verschillende combinaties aan keuzes worden gemaakt.

Isolatie en luchtdichtheid
De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies, wordt uitgedrukt in een Rc-waarde (m2 K/W). Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. De Rc-waarde zijn voor de verschillende constructiedelen verschillend.

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

Peil
Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil 0, dit is een horizontaal referentiepunt van de woning. Peil 0 is de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer achter de voordeur. Vanaf dit referentiepunt worden de hoogtematen gemeten. De peilhoogte van de nieuwbouw zal zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande situatie.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil, hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afwerkvloer (cementdekvloer) van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er (aantal mm)- Peil staat, houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer bevindt.

Prefab
Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt en op de bouwplaats alleen nog maar hoeft te worden geplaatst/bevestigd, spreekt men van prefab.

Bouwkundige uitgangspunten

Grondwerk

Voor de aanleg van de woningen en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht:

- De afgegraven grond wordt geëgaliseerd op het terrein. Er wordt dus zo min mogelijk grond/zand aangevoerd of afgevoerd om de kavels op hoogte te brengen.
- De tuinen worden in basis afgewerkt met uitkomende grond, zoals reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde en/of zand dient u zelf aan te brengen.
- De kruipruimte onder de woning wordt aangevuld met een schoon zandpakket.
- Tussen uw woning en de straat en tussen uw woning en de achterzijde van uw kavel is er een niveauverschil aanwezig om het bovengronds afstromen van water in de wijk mogelijk te maken.

Het uit te voeren grondwerk is afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemgegevens van het geotechnische bodemonderzoek (de kosten van dit onderzoek zijn bij de koopsom inbegrepen).

Fundering

De keuze van het type paal en de afmetingen worden bepaald aan de hand van het fundatieadvies en de opgave van de constructeur. De fundering wordt uitgevoerd boorpalen of heipalen[2] met prefab funderingsbalken[3]. De afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Onder de woning is een kruipruimte[4] aanwezig. In de kruipruimte kan water staan, dit is afhankelijk van de grondwaterstand.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem[5] conform eisen van de gemeente en het waterschap. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel(s), draingoot en de wasmachineaansluiting en eventueel de wasdrogeraansluiting worden via een verzamelleiding aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

De hemelwaterafvoeren van de woningen en bergingen worden aangesloten op een overstortvoorziening op de erfgrens aan de voorzijde van uw woning. Deze lozen het water op de openbare ruimte. Vanuit hier wordt het door de gemeente verder afgevoerd en geïnfiltreerd in de aanwezige wadi's. Alleen water dat op uw dak valt wordt afgevoerd. Water dat in uw tuin valt, dient u zelf op uw eigen terrein te infiltreren. Het afvoeren naar een achterpad is niet toegestaan. De hierin aanwezige afvoeren zijn niet berekend op dit extra water.

[2] Omdat de draagkrachtige laag van de grond diep zit worden er betonnen palen in de grond geslagen.
[3] Een prefab funderingsbalk is een betonnen balk die in fabriek wordt gemaakt en de bouw wordt geplaatst, deze komt op de funderingspalen te liggen, waarop vervolgens de woning wordt gebouwd.
[4] Een kruipruimte is een lage ruimte (<500mm hoog) onder de begane grondvloer, bedoeld voor (het leggen/repareren/wijzigen van) leidingen.
[5] Bij een gescheiden systeem worden vuilwater en hemelwater afzonderlijk afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en het hemelwater (rechtstreeks of via beperkte zuivering) op het oppervlaktewater.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer[6] aan de onderzijde voorzien van isolatie met de isolatiewaarde uit de BENG berekening. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer[7], dikte ca. 70 mm en het toilet met een tegelvloer. De maximale dikte van de vloerafwerking die u kunt aanbrengen bedraagt 15 mm.

Direct achter de voordeur en berging deur komt een kierdicht geïsoleerd vezelcement kruipluik (595 x 795 mm) met verzinkt stalen omranding als toegang naar de kruipruimte van de woning.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaat(leiding)vloer. Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70 mm, met uitzondering van de ruimte achter het knieschot[8] (deze krijgt geen afwerklaag).

In de badkamer wordt de vloer afgewerkt met een tegelvloer.

Een vloer in een woning is opgebouwd uit twee delen: de constructieve vloer en de dekvloer. De dekvloer is de vloer die u aantreft in de woning waarop u uw vloerafwerking aanbrengt. Deze vloer wordt ‘vloerbedekking’ gereed afgewerkt, wat inhoudt dat deze vloer nog oneffenheden mag bevatten. Indien u kiest voor een zwevende afwerking van de vloer (bijvoorbeeld laminaat of klik PVC), dan vangt u de oneffenheden in de dekvloer op met de ondervloer onder uw vloerafwerking. Indien u een harde of verlijmde vloerafwerking (bijvoorbeeld plavuizen of PVC) wilt aanbrengen in uw woning, dan is het aan te raden om de vloer eerst te egaliseren met bijvoorbeeld egaline. Vervolgens is het van groot belang dat gebruik wordt gemaakt van een flexibele lijm. Het toepassen van een gietvloer raden wij ten zeerste af. Er bestaat een kans op scheurvorming van de dekvloer. Wanneer u gebruik maakt van een gietvloer, zult u deze scheurvorming terugzien in uw definitieve vloerafwerking.

Om het mogelijk te maken om een verlijmde vloerafwerking aan te kunnen brengen, moet een opstookprotocol voor de afwerkvloer worden uitgevoerd. Bij uw woning hebben wij dit protocol al doorlopen wanneer de woning wordt opgeleverd. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de dekvloer onder gecontroleerde omstandigheden wordt verwarmd en afkoelt, waardoor de kans op scheurvorming, in de toekomst, tot een minimum wordt beperkt. Helaas is scheurvorming nooit geheel te voorkomen.

De plafonds op de begane grond en eerste verdieping, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk.

---

[6] Een kanaalplaatvloer is een prefab betonvloer. Deze vloerelementen zijn over de gehele lengte voorzien van kanalen waardoor de vloer lichter wordt.

[7] Een cementdekvloer is de afwerklaag van de constructieve vloer. Hierin liggen diverse water-, cv- en elektraleidingen. Daarom is het niet toegestaan om in deze cementdekvloeren te boren, schroeven, spijkeren
enzovoorts.

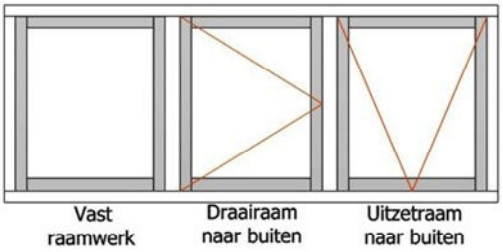
[8] Een knieschot is een wandje dat bij hellende daken wordt aangebracht zodat de scherpe punt tussen de vloer en het dak gebruikt kan worden als opbergruimte. Een knieschot heeft ook een constructieve functie.

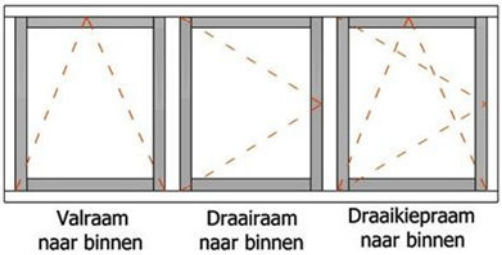
Gevel

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie[9], met een binnenspouwblad van prefabbeton, daartegenaan wordt isolatie aangebracht met de isolatiewaarde volgens de BENG berekening, het buitenblad bestaat uit metselwerk. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wild verband[10]. Er worden verschillende kleuren metselwerk en metselwerkpatronen toegepast, de kleurverdeling en patronen zijn te zien op de verkooptekeningen. Om de spouw te kunnen ventileren worden plaatselijk open stootvoegen[11] aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties (constructieve naad, voor de speling/werking) en stalen lateien/geveldragers (draagbalk boven wandopening) opgenomen. De dilataties worden uitgevoerd volgens advies van de stenenfabrikant/-leverancier en in overleg met de constructeur. Onder de raamkozijnen met borstwering[12] komen aan de buitenzijde van de woning aluminium waterslagen. Het binnenspouwblad wordt behang klaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er door u zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden (glasvlies)behang of spuitwerk aangebracht kan worden.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, fabrieksmatig dekkend in kleur gespoten, volgens de kleur- en materiaalstaat en voorzien van isolerende HR++glas[13] (waar nodig doorvalveilig, geluidwerend of brandwerend glas). Indien aanwezig wordt in het dakraam ook HR++ glas geplaatst. Tussen de buitenkozijnen en de binnenspouwbladen komt een rubberen afdichting. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen met een borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van 20 mm dik en een overstek van minimaal 20 mm en maximaal 50 mm. In de badkamer zal geen vensterbank worden toegepast. Hier wordt de binnenzijde van het raamkozijn afgewerkt met dezelfde tegels als de badkamer, met op de uitwendige hoeken een tegelprofiel. Op de geveltekening wordt het type raam aangegeven. Op de volgende pagina staats hoe de draairichting wordt weergegeven in de geveltekeningen.





[9] Een spouwmuur bestaat uit twee evenwijdige wanden, een binnenwand (deze draagt de vloeren en het dak) met daartegenaan isolatie en een buitenwand (het metselwerk). Daartussen bevindt zich de spouw.
[10] Bij een wildverband is een metselverband zonder regelmaat maar wel met gelijke voegdikte.
[11] Een openstootvoeg is een verticale voeg tussen de bakstenen waar geen specie tussen komt. Hierdoor kan de spouw ventileren
[12] De borstwering is het stukje muur onder een raamkozijn.
[13] HR++ glas is glas dat bestaat uit 2 glasplaten met een laag stilstaande lucht of edelgas ertussen.

De voordeur is een geïsoleerde houten deur met weldorpel[14] en voordeurgarnituur met een inbraakwerendheidsklasse van SKG**. De terrasdeur is een hardhouten buitendeur voorzien van glasopeningen en deurbeslag met een inbraakwerendheidsklasse van SKG **. De brievenbus is bevestigd op de buitenwand van de woning, nabij de voordeur.

Dak

De woningen worden uitgevoerd met een hellend dak met scharnierkapcontructie[15] Deze bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen die van binnen naar buiten als volgt zijn opgebouwd: spaanplaat, dampdichte folie, glaswol isolatie met een isolatiewaarde uit de BENG, waterdichte dampdoorlatende folie, tengels, panlatten en dakpannen. De binnenzijde van de dakplaten worden niet nader afgewerkt. Dit betekent dat de nietjes waarmee de spaanplaat is bevestigd zichtbaar blijven en ook de smalle naden tussen de individuele spaanplaten zichtbaar blijven. De elementovergangen worden afgewerkt met aftimmerlatjes van dezelfde spaanplaat als de binnenzijde van de kap. De kap mag aan de binnenzijde afgewerkt worden, maar enkel met dampdoorlatende producten. In de kap mogen geen schroeven of spijkers gebruikt worden, u loopt dan het risico de dampdichte folie te beschadigen. Ter plaatse van verblijfsruimten (zoals een slaapkamer) op de tweede verdieping, worden de dakplaten wit gesaust afgewerkt. Daarbij worden de naden voorzien van kitwerk.

De knieschotten worden voorzien van beplating. De knieschotten en de beplating horen bij de kapconstructie en mogen daarom niet verwijderd worden. Per zijde wordt een demonteerbaar luik aangebracht conform positie verkooptekening, zodat de ruimte achter de beplating benut kan worden als bergruimte.

De hemelwaterafvoeren van de woning wordt uitgevoerd in aluminium. Een en ander zoals weergegeven op de verkooptekeningen.

Aan de kap worden dakgoten gemonteerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Dak doorvoeren

Er wordt een “dibun” gemonteerd ten behoeve van de warmtepomp. Dit is een inbouwsysteem waardoor de buitenunit in/op het dak wordt gemonteerd. Verder worden er doorvoeren voor de rioolontluchting en de mechanische ventilatie gemonteerd.

Dakraam

De woningen die volgens de verkooptekening worden voorzien van een dakraam, worden voorzien van een handbediend dakraam. De positie van het dakraam staat aangegeven op de verkooptekening. Het dakraam wordt voorzien van HR++ glas, de buitenzijde wordt afgewerkt met een grenen afwerklijst en wordt aan de binnenzijde fabrieksmatig afgewerkt met een witte lak. Bij de bouwnummers 38, 39 en 40 wordt het dakraam voorzien van zonwering aan de buitenzijde. Deze wordt uitgevoerd in de kleur antraciet en het betreft een handbediende zonwering via een screen aan de buitenzijde van het dakraam.

[14] Een weldorpel zit aan de buitenkant onderaan de naar binnendraaiende buitendeur zodat regenwater wordt weggeleid.

[15] Een scharnierkap is een prefab kapconstructie waarbij de hellende delen in de nok scharnieren, zodat deze dak elementen zich als het ware als een boek kunnen openvouwen en op de woning gezet kunnen worden.

Berging
De woningen krijgen een berging die aan de woning is geschakeld. De vloer hiervan bestaat uit een kanaalplaatvloer die aan de onderzijde wordt voorzien van isolatie. De bovenzijde van deze vloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer, dikte ca. 70 mm. De wandopbouw bestaat uit een ongeïsoleerde muur van baksteen metselwerk. Het dak bestaat uit watervaste underlayment/spaanplaat op een houten balklaag, afgewerkt met een bitumineuze of EPDM dakbedekking en de dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim. In het dak pakket wordt een dunne isolatielaag aangebracht van 30mm om condensatie tegen te gaan. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de overstortkolk. De berging wordt middels open stootvoegen op natuurlijke wijze geventileerd. De elektravoorzieningen worden uitgevoerd als opbouw. Op de situatietekening ziet u waar de berging geplaatst wordt. De bergingsdeur aan de voorzijde bestaat uit een stalen kanteldeur.

Binnenwanden
De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefabbeton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong (cellenbeton) panelen, of in een houtskeletbouw systeemwand (of gelijkwaardig) met een dikte van 100 mm en worden behang klaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden door u behang of spuitwerk aangebracht kan worden. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt de wand afgewerkt met tegels en spuitwerk. Zie hoofdstuk “sanitair en tegelwerk”.

Binnendeurkozijnen, -deuren
In de stalen montagekozijnen komen afgelakte opdekdeuren[16] met celvulling. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt (RAL 9010) en voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels, met uitzondering van badkamer en toilet, deze krijgen een hardstenen dorpel. De deuren van badkamer en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De kozijnen worden voorzien van een bovenlicht met enkel glas. De prefab meterkast heeft geen bovenlicht. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot en ventilatieroosters.

Trappen en balustrade
De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een open vurenhouten trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping is tevens een open vurenhouten trap. De trapgaten worden afgetimmerd met (houten) plaatmateriaal. Verder worden de benodigde traphekjes/balustrade en leuningen aangebracht.

Afbouwtimmerwerk
De achterwand van de prefab meterkast bestaat uit een spaanplaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. De leidingen in de verblijfsruimtes worden afgetimmerd met fermacell of multiplex (in de natte ruimtes). Daarnaast wordt de verdeler voor de verwarming op de begane grond afgetimmerd. Er worden geen vloerplinten in de woning aangebracht.

[16] Opdekdeuren vallen deels over het kozijn heen (in tegenstelling tot stompe deuren, die vallen in het kozijn).

Schilderwerk
De buitenkozijnen en -deuren, worden fabrieksmatig gegrond en gespoten (afgelakt) conform de kleur- en materiaalstaat.

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond. De zijkanten van de trappen (trapbomen en spillen) en de traphekken worden in het werk dekkend geschilderd.

De volgende onderdelen worden niet geschilderd en/of afgelakt en/of gespoten:
- CV-leidingen/leidingwerk
- Houtwerk in/aan de berging
- Knieschotten (met uitzondering wanneer deze zich in een slaapkamer bevinden)
- Onderzijde van het hellend dak (met uitzondering van een eventuele slaapkamer op de 2e verdieping)

Keuken
In de woning wordt standaard geen keuken aangebracht. De koud- en warmwaterleiding, de elektrische aansluitpunten en de afvoer op de riolering worden aangebracht op de standaard posities, zoals op tekening staat aangegeven.

Waterinstallatie
De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

U krijgt op de volgende locaties een koud water tappunt in uw woning:
- Keuken, ten behoeve van de keukenmengkraan en de vaatwasserkraan;
- Vultappunt vloerverwarmingsverdeler;
- Wasmachinekraan bij de opstelplaats van de wasmachine;
- Toilet begane grond, ten behoeve van de closetcombinatie en de fonteinkraan;
- Badkamer, ten behoeve van de douchekraan, de closetcombinatie en de wastafelmengkraan.

Aansluitpunten warmwaterleidingen:
- Keuken, ten behoeve van de keukenmengkraan;
- Badkamer, ten behoeve van de douchekraan en de wastafelmengkraan.

Sanitair en tegelwerk
Voor de levering van het sanitair is een stelpost van € 4.042,90 (inclusief btw) opgenomen. In samenwerking met BMN in Nijverdal zijn de badkamer en het toilet in de door u gewenste stijl in te richten. Een eventuele meerprijs ten opzichte van de stelpost wordt in rekening gebracht.

Na het tekenen van de overeenkomsten wordt u door BMN uitgenodigd voor een afspraak

Het is niet mogelijk om het sanitair (in combinatie met het tegelwerk) te laten vervallen en na oplevering in eigen beheer aan te brengen.

Zowel de badkamer als het toilet worden voorzien van tegelwerk. Voor de tegels is een zogenoemde stelpost meegenomen. Dat betekent dat het leveren en aanbrengen van tegels voor de genoemde prijs/formaat bij de koopsom zijn inbegrepen. Als u kiest voor andere tegels, is dat mogelijk, maar dit kan invloed hebben op de prijs. Eventuele prijsconsequenties worden verrekend in de offerte van BMN.

In het toilet is gerekend met wandtegels met een formaat van 25 x 40 cm liggend verwerkt voor een aankoopbedrag van € 25,40 per m2 (inclusief btw) en een hoogte van 1500mm + vloerpeil, bij het inbouwtoilet tenminste een halve tegel boven plateau. Daarboven wordt spackspuitwerk aangebracht. En vloertegels met een formaat van 30 x 30 cm voor een aankoopbedrag van € 27,20 per m2 (inclusief btw).

In de badkamer worden dezelfde tegels aangebracht, waarbij de tegels op de wand doorlopen tot aan het plafond.

Verwarmingsinstallatie en warm water
De woning en het water worden verwarmd door middel van een lucht-water warmtepomp met een extern warmwaterboilervat van 200 liter voor tapwater. Deze beide elementen worden op zolder geplaatst. De bij de installatie horende buitenunit wordt geplaatst in/op het dak.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

-	Verblijfsruimte	(woon/- slaapkamers en keuken)	22º C
-	Badruimte	(badkamer)	22º C
-	Toiletruimte	(toilet)	(onverwarmd)
-	Verkeersruimte	(entree/hal/overloop)	18º C
-	Onbenoemde ruimte	(zolder)	(onverwarmd)
-	Berging		(onverwarmd)
-	Zolder / Techniek		(onverwarmd)

Verwarming en koeling doormiddel van leidingen in de vloer
De vloeren op de begane grond, de eerste verdieping en ter plaatse van de slaapkamer op de tweede verdieping van uw woning krijgen een leidingsysteem in de vloer. We noemen dit bewust geen vloerverwarming, hoewel het bijna hetzelfde werkt. Vroeger werkte vloerverwarming op hogere temperaturen en voelde de vloer warmer aan. Woningen zijn tegenwoordig zo goed geïsoleerd dat ze met laag-temperatuurverwarming (maximaal 38 graden) de gewenste binnentemperatuur kunnen bereiken. Hierdoor zal de vloer in uw woning nooit echt warm aanvoelen.

Op de 2e verdieping (zolder) van de woningen worden, met uitzondering van de slaapkamer, geen verwarmings-/koelleidingen anders dan transportleidingen in de vloer aangebracht. De installatie bestaat uit kunststof leidingen die worden aangesloten op de verdeler(s). Op de begane grond bevindt deze zich onder de trap, de verdeler van de eerste en/of tweede verdieping wordt op de bovenste verdieping geplaatst. Vanuit de verdelers worden er slangen aangesloten die vervolgens in de cementdekvloer zijn opgenomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat geplaatst in de woonkamer en in iedere slaapkamer op de verdieping.

Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

In de badkamer wordt, naast het leidingwerk in de vloer, een elektrische radiator geplaatst om de vereiste temperatuur te kunnen halen. De elektrische badkamerradiator is van het type DRL Lisa met thermostatische regelknop. Het betreft een stalen radiator (RAL 9016). De grootte van de radiator afhankelijk van transmissie berekening.

Verwarming
Door de langere opwarmtijd van het verwarmen middels leidingen in de vloer adviseren wij geen nachtverlaging toe te passen.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met dit soort verwarmingssystemen. U bent zelf verantwoordelijk voor eventuele scheurvorming, laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met verwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal R=0,09m^2 K/W bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden.

Verwarming op een lage temperatuur, zoals deze wordt toegepast in deze goed geïsoleerde woning, betekent dat u de woning op een andere manier gaat verwarmen dan u waarschijnlijk gewend bent. Als het systeem goed gebruikt wordt, levert het een zeer energiezuinige en comfortabele woning op. Maar er zijn wel wat verschillen met een traditioneel hoog temperatuur systeem. De temperatuur via de thermostaat verhogen, betekent niet meer dat de ruimte ook gelijk warmer wordt. Dit duurt geruime tijd. Het systeem is zo ingesteld dat de temperatuur wordt gemeten door de thermostaat. Deze zit op circa 1.500 mm hoogte en zal daar de gemiddelde temperatuur in de ruimte meten. Per vertrek is uitgerekend wat de capaciteit van het systeem moet zijn en daarop zijn de instellingen van de verdeler afgestemd. Iedere verblijfsruimte met een thermostaat kan op een eigen temperatuur worden ingesteld.

Een ruimte die is afgekoeld, omdat er bijvoorbeeld een raam open is gezet, warmt niet zomaar meer op. Dit kan geruime tijd in beslag nemen doordat de woning wordt verwarmd met lage temperatuur verwarming.

Koelen
Naast verwarmen kan de warmtepomp ook koelen. Bij actief koelen met een lucht-water warmtepomp koelt de warmtepomp het water voor je centrale verwarming. Dat gekoelde water stroomt dan door de buizen van de vloerverwarming en absorbeert de warmte uit je woning. Nadien geeft de warmtepomp die warmte af aan de buitenlucht via de buitenunit. Dit zorgt voor enkele graden koeling. Voor de goede orde, het systeem is niet te vergelijken met een airco, waarbij in korte tijd tot wel 15 graden terug gekoeld kan worden.

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties
De woning wordt mechanische geventileerd. De ventilatie-unit wordt op de bovenste verdieping geplaatst en zorgt ervoor dat de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine continu mechanisch worden afgezogen. De ventilatie-unit wordt op een aparte groep aangesloten. In de keuken worden in het plafond twee afzuigpunten gerealiseerd, beide punten worden gebruikt als ruimte-afzuiging. Hier kan de afzuigkap niet op worden aangesloten. Toevoer van verse lucht vindt plaats via de ventilatieroosters in of boven de kozijnen, zoals op de verkooptekeningen in de gevelaanzichten staat weergegeven.

Door regels in het Bouwbesluit (BBL) en duurzaamheidsuitgangspunten bieden wij geen geveldoorvoer aan ten behoeve van een afzuigkap met afvoer. Wij adviseren hier een recirculatie afzuigkap.

De hoofdbediening van de ventilatie wordt in de woonkamer geplaatst. Deze is handmatig te bedienen, maar heeft ook een ingebouwde CO2 sensor, zodat de woonkamer door middel van ventilatieroosters volgens de tekening automatisch de aanvoer en afzuiging van verse lucht reguleert als dit noodzakelijk is. In de hoofdslaapkamer komt ook een CO2 sensor.

De badkamer wordt voorzien van een vochtsensor. Voor de mechanische ventilatie worden de nodige ventilatiekanalen in de vloeren aangebracht. In de kozijnen worden de nodige zelfregulerende ventilatieroosters opgenomen voor de toevoer van verse lucht. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, hier wordt deze middels een groepenverdeelkast (met geïntegreerde beltrafo) verdeeld over twaalf groepen (waarvan er bij de standaard woning acht in gebruik zijn). Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouwwandcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra voor de meterkast, de berging (deels), de leidingen op de schuine kap, de warmtepomp, de ventilatie-unit, PV-installatie (omvormer), de wasmachine (op aparte groep), deze worden uitgevoerd als opbouwleidingen, -aansluitpunten en –schakelaars. Zowel in de in- als opbouw wandcontactdozen, schakelaars etc. zijn van fabricaat Busch en Jeager in de kleur RAL 9010 (wit).

Tenzij anders op tekening aangegeven zijn de hoogtes die worden gehanteerd:

- Schakelaars (incl. combinaties met wandcontactdoos) : ca. 1050 mm + P
- Wandcontactdozen : ca. 300 mm + P ;
  ca. 1050 mm + P (badkamer)
- RJ45 = Cat6-dozen P (woonkamer en slaapkamer) : ca. 300 mm +
- Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep) : ca. 750/1200 mm + P
- Keukenapparatuur (indien van toepassing)
  - Huishoudelijk, boven aanrecht : ca. 1150 mm + P
  - Afzuigkap : ca. 2500 mm + P
  - Koelkast : ca. 450 mm + P
  - Combi-oven (aparte groep) : ca. 600 mm + P
  - Vaatwasser (aparte groep) : ca. 700 mm + P
  - Perilex aansluiting t.b.v. koken (kookgroep) : ca. 450 mm + P

In de woning worden diverse aansluitingen aangebracht:
In de woonkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde (RJ45 met Cat6 datakabel) leiding ten behoeve van de televisieaansluiting, (voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een provider).

In de hoofdslaapkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde (RJ45 met Cat6 datakabel) leiding ten behoeve van televisieaansluiting.

Buiten, ter plaatse van de entreedeur:

- Belinstallatie (aluminiumbeldrukker bij woningtoegangsdeur, trafo en bel).
- Buitenlichtpunt voorzien van armatuur en gecombineerd met het huisnummer.

Buiten, ter plaatse van de achtergevel

- Buitenlichtpunt zonder armatuur.

PV panelen

Alle woningen worden voorzien van PV-panelen[18]. Het benodigde vermogen en daarmee de aantallen die geplaatst moeten worden zijn afgestemd op de BENG berekening en mede afhankelijk van de ligging van de woning. De BENG berekening is nog niet definitief, dus er kan nog een afwijking optreden in het aantal getekende panelen en de daadwerkelijk benodigde panelen. De installateur kan er voor kiezen panelen met een hoger of lager vermogen te leveren. Ook dit kan betekenen dat er meer of minder panelen op het dak komen te liggen dan getekend. Bij een hoger vermogen per paneel worden er dus minder panelen dan getekend aangebracht, bij een lager vermogen per paneel meer.

[18] PV staat voor Photo Voltaïsch. Een PV-paneel zorgt ervoor dat zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. De elektriciteit komt via een kastje, de omvormer genoemd, uw woning binnen en wordt aangesloten op de meterkast. De stroom die niet gebruikt wordt zal worden terug geleverd aan de energieleverancier.

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

Terrein
De erfgrenzen van de woningen worden eenmalig door ons aangegeven door middel van perkoenpaaltjes.

Bij de woningen worden op verschillende posities erfafscheidingen aangebracht. Een aantal hiervan maakt deel uit van het beeldkwaliteitsplan dat door de Gemeente is vastgesteld. U wordt dan ook door de Gemeente verplicht deze in stand te houden op straffe van een boete. Dit is in de leveringsakte geregeld. De plaats van de erfafscheidingen en het type staat aangegeven op de verkooptekening. Deze erfafscheidingen kunnen alleen in het plantseizoen door ons worden aangebracht. Dit kan dus betekenen dat deze niet bij oplevering van uw woning aanwezig zijn en pas later worden geplant. Het is de verantwoordelijkheid van u als koper, om bij de inrichting van uw tuin/aanleg van de oprit een strook van minimaal 30cm vrij te houden voorzien van zwarte grond, zodat wij deze erfafscheidingen kunnen planten. Als wij de erfafscheiding niet op de aangegeven plaats kunnen neerzetten, is het uw eigen verantwoordelijkheid om aan uw verplichting richting de Gemeente te voldoen.

Verdere terreininrichting, zoals bestrating op paden en opritten zijn niet bij de koopsom inbegrepen en zullen ten tijde van oplevering dan ook nog niet zijn aangebracht.

Op de situatietekening staat aangegeven waar er door ons een erfafscheiding wordt geplaatst. We plaatsen een aantal verschillende soorten:

- Beukenhaag. Op verschillende plekken (zie hiervoor de situatietekening), wordt een beukenhaag geplaatst. Deze hebben een aanplanthoogte van circa 80/100cm en er worden ongeveer 5 planten per meter geplaatst. Het duurt een aantal jaar voordat dit een ‘volwassen’ dichte haag is.
- Beukenhaag. Op verschillende plekken (zie hiervoor de situatietekening), wordt een beukenhaag geplaatst. Deze hebben een aanplanthoogte van circa 160/180cm en er worden ongeveer 5 planten per meter geplaatst. Het duurt een aantal jaar voordat dit een ‘volwassen’ dichte haag is.

Om bij de oplevering met “schone voeten” bij de woning te kunnen komen, worden een aantal staptegels aangebracht. Dit zijn los gelegde betontegels van de erfgrens tot aan de voordeur. Type volgens de kleur en materiaalstaat.

Het kan zijn dat na verloop van tijd de grond gaat inklinken (verzakken). Dit kan tot gevolg hebben dat de bestrating opnieuw moet worden aangelegd. Deze kosten zijn voor rekening van de koper zelf.

Kleur-, materiaal- en afwerkstaat

In uw woning worden de volgende kleuren van materiaal en verf toegepast:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenzijde		
Metselwerk	Baksteen, waarlformaat, wildverband, Engels Sardonyx Baksteen, waalformaat, wild- en staand verband, Rodruza Alm Baksteen, waalformaat, wild -, staand- en tegel verband, Engels Mosgaat Baksteen, waalformaat, wild verband, Caprice El Cumbre, voorkant Baksteen, waalformaat, staand verband, Caprice El Cumbre, achterkant Zie verkooptekening, gevelaanzichten voor de stenen per bouwnummer	Donkerbruin/paars Naturel Mangaan bont Combinatie van geel, grijs en groen Grijs/wit gesinterd Grijs
Voegwerk	Doorstrijkmortel 8 mm terugliggend uitgekrabd Remix 250 bij steen Caprice El Cumbre Remix 300 bij stenen van Rodruza en Engels	 Donkergrijs Antraciet
Kozijnen	Red Crandis	RAL 7022 Ombergrijs
Waterslagen	Aluminium	RAL 7022 Ombergrijs
Lateien	Lateien en andere in het zicht komende staalconstructies in schoonmetselwerk	RAL 7022 Ombergrijs
Voordeur	Hout, merk Kegro Private Label Type 9101N	RAL 7022 Ombergrijs
Laagreliëfdorpels	Kunststof	Antraciet

Achterdeur/terrasdeur	Hardhout, Red Crandis stapeldorpeldeur	RAL 7022 Ombergrijs
Deur berging	Hardhout, Red Crandis stapeldorpeldeur	RAL 7022 Ombergrijs
Dakpannen	Keramische vlakke dakpannen Nibra	Donkergrijs engobe
Plat dak	Bitumen of EPDM	Antraciet
Goot	Aluminium	RAL 7022 Ombergrijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	RAL 7022 Ombergrijs
Dakraam	Velux GGL	Wit
Beldrukker	Aluminium	RAL7022 Ombergrijs
Huisnummer en buitenarmatuur	Gecombineerd	
Deurbeslag voordeur		
Postbus	Safepost 810, Aluminium	RAL7022 Ombergrijs

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Interieur		
Binnendeurkozijnen	Stalen montagekozijnen met bovenlicht Stalen montagekozijnen zonder bovenlicht bij slaapkamers 2e verdieping	RAL 9010
Binnendeuren	Profal afgelakte opdekboarddeuren met celvulling	RAL 9010
Onderdorpel natte ruimtes	Hardsteen 50x20mm	Donkergrijs
Trapbomen en -spillen	Vuren-/grenenhout	Wit
Traptreden	Vuren-/grenenhout	Wit gegrond
Traphek	Vuren-/grenenhout	Wit
Trapgat aftimmering	MDF	Wit
Trapleuning	Beukenhout	Blank gelakt
Elektronisch schakelmateriaal	Busch en Jaeger	RAL 9010