7 eengezinswoningen

Technische omschrijving

Vredehof blok Tuinlust

01-05-2025

Project
'Vredehof' te Spijkenisse – 1e fase
14 appartementen en 7 rijwoningen

Datum
01 mei 2025

Het plan 'Vredehof' omvat in totaal circa 215 woningen verdeeld over 7 woonblokken en zal gefaseerd worden uitgevoerd. De 1e fase bestaat uit 14 appartementen ('appartementengebouw Vredesteijn') en 7 rijwoningen (Tuinlust). Deze technische omschrijving betreft de 7 rijwoningen (bouwnummers 01 t/m 07) in het blok 'Tuinlust' gelegen aan de Groene Kruisstraat te Spijkenisse.

De bouw wordt gerealiseerd door Bouwonderneming Stout B.V. uit Sliedrecht, ingeschreven onder nummer W-03335 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen van Woningborg.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de hierna genoemde tekeningen en documenten:

- Situatietekening
- Inrichtingsplan fase 1
- Verkooptekeningen
- Kleur- en materialenstaat

allen gedateerd 01 mei 2025.

1. Voorrang Woningborg bepalingen. . . . 4
2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden, verkeersruimten en onbenoemde ruimten . . . 4
3. Peil van de woning . . . 4
4. Grondwerk . . . 4
   4.1 Grondwerk . . . 4
   4.2 Kruipruimte . . . 4
5. Rioleringswerken. . . . 4
6. Bestratingen, parkeren, inrichting openbaar gebied. . . . 4
   6.1 Bestrating eigen perceel. . . . 4
   6.2 Privé parkeerterrein . . . 5
   6.3 Inrichting openbaar gebied . . . 5
7. Bergingen . . . 5
8. Erfafscheidingen . . . 5
9. Funderingen . . . 5
10. Gevels en wanden . . . 5
   10.1 Dragende wanden en binnenspouwbladen . . . 5
   10.2 Buitengevels. . . . 5
   10.3 Lichte scheidingswanden. . . . 6
11. Vloeren. . . . 6
12. Daken. . . . 6
13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving. . . . 6
   13.1 Kozijnen, ramen en deuren buiten . . . 6
   13.2 Kozijnen en deuren binnen. . . . 6
   13.3 Trappen en (af)timmerwerk . . . 7
   13.4 Goten en hemelwaterafvoeren . . . 7
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking . . . 7
   14.1 Beschrijving plafondafwerking . . . 7
   14.2 Beschrijving wandafwerking . . . 7
   14.3 Beschrijving vloerafwerking . . . 7
   14.4 Beschrijving tegelwerken . . . 7
15. Keukeninrichting . . . 8
16. Beglazing en schilderwerk . . . 8
   16.1 Beglazing. . . . 8
   16.2 Schilderwerk . . . 8
17. Waterinstallatie . . . 8
   17.1 Waterleidingen . . . 8
18. Sanitair . . . 8
19. Ventilatievoorzieningen . . . 9
20. Elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen. . . . 9
   20.1 Elektrische installatie . . . 9
   20.2 Datavoorzieningen . . . 10
21. Verwarmings-/warmwaterinstallatie . . . 10
22. Schoonmaken en oplevering. . . . 11
   22.1 Schoonmaken . . . 11
   22.2 Oplevering. . . . 11
23. Enkele aandachtspunten . . . 11
   23.1 Voorbehoud . . . 11
   23.2 Maatvoering . . . 11
   23.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen . . . 12
   23.4 Meer- en minderwerk . . . 12
   23.5 BENG en energielabel . . . 12
   23.6 Energieverbruik . . . 12
   23.7 Zonnepanelen . . . 13
   23.8 Verzekering. . . . 13
   23.9 Subsidies. . . . 13
   23.10 Van toepassing zijnde voorschriften . . . 13
   23.11 Woningborg Garantie- en waarborgregeling . . . 13
   23.12 Toegankelijkheid van de woning . . . 13
24. Wegwijzer bij de aankoop van een woning. . . . 14
   24.1 Koopsommen “Vrij op Naam” . . . 14
   24.2 Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. . . . 14
   24.3 Financiering van uw woning . . . 14
   24.4 Eigendomsoverdracht . . . 14
   24.5 Wanneer moet u gaan betalen . . . 14
   24.6 Hypotheek tijdens de bouw. . . . 15
   24.7 Oplevering/sleuteloverdracht. . . . 15

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden, verkeersruimten en onbenoemde ruimten

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, waarin eisen zijn beschreven die de wet stelt aan de uitvoering van bouwwerken, worden begrippen als woonkamer, slaapkamer, gang en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt gesproken over verblijfsruimten, verkeersruimten en onbenoemde ruimten.

- De verblijfsruimten bestaan uit woonkamer, keuken en slaapkamers.
- De verkeersruimte bestaat uit de entreehal en de overloop op de 1e verdieping.
- De onbenoemde ruimte wordt gevormd door de trapkast op de begane grond, de zolder, de ruimte voor de techniek en de buitenberging.

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. De juiste NAP-maat van het peil wordt bepaald in overleg met de gemeentelijke instantie. Tenzij anders is aangegeven zijn alle maten op de tekeningen, ook de hoogtematen, in millimeters weergegeven.

4. Grondwerk

4.1 Grondwerk

Er worden grondwerkzaamheden uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Onder de bestratingen (behoudens onder de aan te brengen staptegels) komt een aanvulling van zand. De tuinen worden afgewerkt met uit de ontgraving vrijgekomen grond, hierin kan zich klein bouwpuin bevinden. Voor oplevering wordt het terrein rondom de woning geëgaliseerd.

4.2 Kruipruimte

De open ruimte onder de begane grondvloer, de zogenaamde kruipruimte, heeft een bodemafsluiting bestaande uit circa 100 mm schoon zand. Doordat tijdens het bouwen de structuur van de grond onder en om de woning is verstoord is het mogelijk dat het regenwater in de tuinen blijft staan en zich soms een weg zoekt naar de kruipruimte. Over het algemeen zal de structuur van de bodem zich na verloop van tijd herstellen zodat de afwatering in de grond weer beter verloopt. Desondanks zal, door de in ons land aanwezige bodemstructuur en de door het Waterschap bepaalde hoogte van de grondwaterstand, de kruipruimte over het algemeen een vochtig karakter hebben en kan hier zelfs water in staan. De aanwezigheid van water in de kruipruimte moet derhalve worden beschouwd als een normaal verschijnsel. De begane grondvloer zorgt voor een afdoende afdichting tussen kruipruimte en het woonmilieu. De kans en risico dat op termijn schade door water in de kruipruimte zal optreden kan als nihil worden aangemerkt. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte kunststof roosters in de gevels. In de kruipruimte is geen drainage aanwezig. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de entree een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kierdicht kruipluik, voorzien van een luikoog.

5. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De buitenriolering (van gevel tot erfgrens) wordt uitgevoerd middels een pvc-buis. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en regenwater. Er wordt een flexibele aansluiting gemonteerd en het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

6. Bestratingen, parkeren, inrichting openbaar gebied

6.1 Bestrating eigen perceel

Het perceel wordt gedeeltelijk voorzien van straatwerk. Deze buitenbestrating wordt als volgt uitgevoerd:

- **Tegels achterzijde woning:** Staptegels in de vorm van grijze betontegels 400x600 mm zonder opsluitbanden (7 tegels per woning).
- **Tegels naar buitenberging in achtertuin:** Staptegels in de vorm van grijze betontegels 400x600 mm zonder opsluitbanden (zie definitieve inrichtingstekening).
- **Tegel t.p.v. voordeur woning:** Staptegels in de vorm van grijze betontegels 400x600 mm zonder opsluitbanden (3 tegels per woning).

6.2 Privé parkeerterrein

De woningen beschikken over een eigen parkeerterrein, gezamenlijk met het appartementengebouw Vredesteijn. De bestrating van de rijbaan, de parkeerplaatsen en de loopstroken wordt uitgevoerd in grasklinkers, e.e.a. zoals aangegeven op de inrichtingstekening. Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Groene Kruisstraat. De verdeling van de parkeerplaatsen is op de situatietekening weergegeven. Voor iedere woning is één parkeerplaats voorzien. Bezoekers parkeren vindt plaats langs de straat of in parkeergarage Boekenberg.

6.3 Inrichting openbaar gebied

De inrichting van fase 1 is weergegeven op het inrichtingsplan. De inrichting van de openbare ruimte betreft een momentopname en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de mogelijke inrichting. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van bijvoorbeeld bomen, groenvoorzieningen, voet en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen (waaronder ook begrepen openbare verlichting al dan niet aangebracht aan gevels), huisvuil(opstel) plaatsen, straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/ of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

7. Bergingen

De woning wordt voorzien van een onderheide buitenberging. Deze ongeïsoleerde buitenberging is uitgevoerd met wanden van houten (rabat)delen op houten regelwerk en een dakconstructie van spaanderplaten met bitumineuze dakbedekking en een blanke aluminium daktrim. De vloer wordt uitgevoerd als betonvloer met vorstrand. De buitenberging is toegankelijk via een houten deur met stapeldorpel en glasopening met gelaagd matglas. Tevens is de buitenberging voorzien van een lichtpunt (zonder armatuur) en dubbele wandcontactdoos (opbouw) met randaarde + opbouw lichtschakelaar. Ten behoeve van de natuurlijke ventilatie in de buitenberging worden in de gevel ventilatieroosters opgenomen.

Het bouwpeil (-p-) van de bergingen kan mogelijk afwijken van het peil van de woningen.
Het peil wordt vastgesteld op aanwijzing van en in overleg met de gemeentelijke instantie.

8. Erfafscheidingen

De erfafscheiding tussen de woningen wordt aangegeven door middel van ronde paaltjes op de hoeken van het perceel.

Langs de erfgrens aan de voorzijde van de woningen wordt een haag aangebracht. Tussen de bergingen wordt een houten tuinscherm met poort voorzien. Langs de zijgevel van de rijwoning met bouwnummer 01 wordt een dubbel staafmat hekwerk aangebracht, deels beplant met klimplanten. E.e.a. zoals aangegeven op de inrichtingstekening.

9. Funderingen

De woning wordt onderheid door middel van in de grond gevormde palen met een vereiste lengte en zwaarte. Over deze palen wordt een constructie aangebracht bestaande uit gewapende betonbalken. De paallengten en afmetingen worden bepaald aan de hand van de resultaten van de sonderingen en goedgekeurd door de gemeente.

10. Gevels en wanden

10.1 Dragende wanden en binnenspouwbladen

De dragende wanden en de binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur. In de wanden worden de technisch noodzakelijke dilatatievoegen aangebracht.

10.2 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd in een gebakken metselsteen. Kleur en uitvoering metselsteen zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat. De gevels op de verkooptekeningen geven een benadering van de kleurstelling van het metselwerk. Op aangeven van de steenleverancier worden daar waar nodig dilatatievoegen in het gevelmetselwerk aangebracht. Deze dilataties worden niet afgewerkt en blijven derhalve zichtbaar. Waar nodig worden in het gevelmetselwerk ook open stootvoegen ten behoeve van afwatering en/of ventilatie aangebracht.

In de zijgevel van bouwnummer 01 worden 3 neststenen voor de gierzwaluw opgenomen. In de achtergevel worden in totaal 6 neststenen voor de huismus opgenomen. E.e.a. zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Voor de isolatie van de gevels wordt isolatiemateriaal toegepast in de spouw met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen (Rc ≥ 5,5 m2 K/W).

Het metselwerk aan de buitengevel zal worden voorzien van een verdiepte voeg in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De plint aan de voor- en zijgevel wordt uitgevoerd in prefab beton zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat.

De dichte gevelpanelen in de voorgevel worden uitgevoerd d.m.v. een vezelcementplaat in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Boven de kozijnen in het metselwerk worden stalen lateien aangebracht in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

10.3 Lichte scheidingswanden

De binnenwanden van de woning bestaan uit massieve gipswanden met een dikte van 70 mm.

De wanden van de technische ruimte op zolder bestaan uit een geïsoleerd skelet die aan 2-zijden is voorzien van een gipsplaat.

11. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde van Rc ≥ 5,0 m2 K/W.
De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd door middel van een prefab betonnen vloer. Het leidingwerk voor de riolering en ventilatie is in de vloer ingestort.

12. Daken

Op de hellende daken van de woningen worden geïsoleerde prefab houten dak elementen aangebracht met een isolatie waarde van Rc ≥ 6,5 m2 K/W.

De dakelementen worden ondersteund door zogenaamde knieschotten, deze zijn constructief en mogen niet verwijderd worden.

Deze dak elementen worden afgedekt met keramische dakpannen, kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De gezaagde zijde van dakpannen worden niet nader afgewerkt. Kopgevels afwerken middels keramische kantpannen.

Er worden losse dakdoorvoeren aangebracht voor het gebalanceerd ventilatiesysteem en de ontluchting van de riolering.

In het dakvlak wordt een Velux dakraam type UK04 aangebracht met de afmeting 98 x 134 mm.

13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving

13.1 Kozijnen, ramen en deuren buiten

Buitenkozijnen:

De kozijnen en draaiende delen in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof met houtnerfstructuur en houtlook verbinding. Kleuren volgens de kleur- en materialenstaat. De waterslagen onder de gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Buitendeuren:

De voordeur wordt uitgevoerd als een kunststof deur met vleugeloverdekkend paneel met glasopening. De voordeur wordt voorzien van een brievensleuf met brievenklep en tochtborstel. In de woonkamer wordt een enkele kunststof openslaande deur geplaatst ten behoeve van de toegang tot de achtertuin. Kleuren volgens de kleur- en materialenstaat.

Hang- en sluitwerk:

De buitendeuren en ramen worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk met weerstandsklasse 2. De bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtwerende profielen.

13.2 Kozijnen en deuren binnen

Binnenkozijnen:

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen en worden voorzien van een bovenlicht of dicht bovenpaneel (behoudens de deur van de techniekruimte op de zolder), zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat.

Binnendeuren:

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De hoogte van de binnendeuren bedraagt 2.315 mm.
De deur van de meterkast wordt voorzien van een ventilatierooster conform de richtlijnen van de nutspartijen.

Ten behoeve van het gebalanceerd ventilatiesysteem worden in alle ruimten waar een ventilatiepunt is opgenomen de binnendeuren aan de onderzijde enkele centimeters vrijgehouden van de vloer.

De binnendeuren rondom de overloop voldoen aan de 32dB geluidseis, er wordt geen geluidwerend rooster, stofdorpel en valdorpel toegepast.

Hang- en sluitwerk:

In de binnendeuren worden de navolgende sloten toegepast:

- Meterkast kastslot (met sleutel)
- Toilet en badkamer vrij-/en bezetslot
- Woonkamer loopslot
- Trapkast loopslot
- Slaapkamers loopslot
- Techniekruimte loopslot

Garnituur

De binnendeuren en ramen worden voorzien van lichtmetalen deurkrukken/raambomen. De binnendeuren worden voorzien van garnituur op rond rozet.

13.3 Trappen en (af)timmerwerk

Trappen:

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

De trap wordt uitgevoerd met een lepe hoek in het onderkwart, welke ca. 200 mm doorloopt t.o.v. bovenkant 2e verdiepingsvloer.
De trapbomen, traphekken en lepe hoeken worden eveneens uitgevoerd in hout in gegronde uitvoering. Als leuning worden ronde transparant gelakte grenen muurleuningen toegepast met standaard aluminium kleurige leuningdragers. De aansluiting van de trapboom op de bouwmuur wordt niet nader afgewerkt.

Aftimmerwerk:

In de meterkast wordt een meterbord aangebracht in overeenstemming met de voorschriften van de nutsbedrijven. De benodigde materialen ten behoeve van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten en koplatten worden aangebracht.

Stofdorpels, vloerplinten en vensterbanken:

Ter plaatse van de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden kunststenen stofdorpels, kleur zwart, aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht. Er worden geen vloerplinten aangebracht in de woning. Daar waar op de verkooptekening aangegeven worden kunststenen vensterbanken toegepast, in de kleur wit.

13.4 Goten en hemelwaterafvoeren

Goten:

De woningen worden aan de voor- en achtergevels, voorzien van aluminium mastgoten, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Hemelwaterafvoeren:

Langs de gevels van de woningen worden hemelwaterafvoeren toegepast van aluminium in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De hemelwaterafvoer langs de buitenbergingen worden uitgevoerd in PVC in de kleur grijs en zijn aangesloten op de riolering.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De V-naden van de betonnen vloeren (plafonds) worden niet dichtgezet en blijven in het zicht. De zichtzijde van de dakplaten en knieschotten op zolder zijn in de kleur wit en worden niet verder afgewerkt.

14.2 Beschrijving wandafwerking

De niet betegelde wandgedeelten in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk, kleur wit. Ter plaatse van de overgang van het tegelwerk en het spuitwerk wordt een kunststof strip opgenomen.

Alle overige wanden worden behangklaar conform groep 3 afgewerkt, behoudens de wanden in de meterkast, trapkast, de gehele zolder en de technische ruimte die niet verder worden afgewerkt. Behangklaar conform groep 3 wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden (door de kopers) een grof behang aangebracht kan worden (door de kopers). De wanden zijn dus niet direct geschikt voor sauswerk.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden zandcement dekvloeren, dik circa 7 cm, toegepast op de vloeren van de begane grond, de 1e verdieping en de 2e verdieping. Achter de constructieve knieschotten op de zolder wordt geen zandcement dekvloer aangebracht. In deze zandcementvloeren zijn verwarmingsleidingen opgenomen waardoor het niet toegestaan is hierin te boren.

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels:

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer. Standaard zijn de vloertegels 30 x 30 cm. Via de koperskeuzelijst zijn diverse optiepakketten en kleurkeuzes (tegen meerprijs) mogelijk. De vloertegels zullen (standaard) lichtgrijs gevoegd worden.

Wandtegels:

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- Het toilet tot een hoogte van ca. 1.400 mm
- De badkamer tot plafond

Standaard zijn de wandtegels 20 x 40 cm. Via de koperskeuzelijst zijn diverse optiepakketten en kleurkeuzes (tegen meerprijs) mogelijk. De wandtegels worden liggend, gestapeld aangebracht met tegellijm en (standaard) lichtgrijs gevoegd.

Bij de overgang tussen vloer en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) lichtgrijze sanitair kit. Waar nodig wordt een kimband toegepast. De uitwendige hoeken worden afgewerkt middels kunststof tegelstrips.

15. Keukeninrichting

De (mogelijke) keukenopstelling is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. In de koopsom van de woning is het leveren en plaatsen van een keuken niet inbegrepen. Wel is door ons een showroom geselecteerd. Indien u een keuken naar eigen keuze samenstelt bij de door ons aangegeven projectshowroom, zullen wij de coördinatie van het aanpassen van de installaties op ons nemen. De meerkosten voor het aanpassen van de installaties zullen conform de opgave van de showroom bij u in rekening worden gebracht. De keuken zal na de oplevering worden geplaatst. Indien u geen keuken aanschaft bij de door ons aangegeven showroom zullen alle standaard aansluitingen afgedopt worden opgeleverd (circa 10 cm boven de afwerkvloer) conform de 'nultekening'.

16. Beglazing en schilderwerk

16.1 Beglazing

In alle openingen van de gevelkozijnen wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast. De ramen in de achtergevel worden voorzien van zonwerende beglazing. De ramen op de begane grond die doorlopen tot het vloerniveau worden niet voorzien van doorvalveilig of inbraakveilig glas.

In de gevelkozijnen komen geen ventilatievoorzieningen, omdat er een WTW ventilatiesysteem wordt toegepast.

De bovenlichten boven de binnendeurkozijnen worden bezet met enkel transparant glas behoudens het bovenlicht in de meterkast, trapkast die worden voorzien van gelakt board.

16.2 Schilderwerk

De houten traptreden, stootborden, trapbomen, traphekken en lepe hoek(en) zijn fabrieksmatig voorzien van een grondverflaag en worden verder niet afgewerkt

De aftimmeringen van de vloerranden in het trapgat worden afgewerkt met een dekkende verflaag in de kleur RAL 9001. Leidingen in de meterkast, trapkast en de technische ruimte worden niet afgewerkt.

17. Waterinstallatie

17.1 Waterleidingen

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De volgende tappunten worden aangesloten:

- Het afgedopte aansluitpunt in de keuken voor de keuken mengkraan
- Het afgedopte aansluitpunt in de keuken voor de vaatwasser
- De fonteincombinatie in het toilet op de begane grond
- Het spoelreservoir van het toilet op de begane grond en de 1e verdieping
- De wastafel in de badkamer
- Het douchegedeelte in de badkamer
- De wasmachinekraan op zolder
- Het boilervat in de technische ruimte op zolder

Het warmwater is afkomstig van de op de warmtepomp aangesloten boiler, inhoud 170 liter, waarin het warm water wordt opgeslagen. De volgende tappunten zijn voorzien van warmwater:

- Het afgedopte aansluitpunt in de keuken voor de keuken mengkraan
- De wastafel in de badkamer
- Het douchegedeelte in de badkamer

De leidingen worden in de badkamer en de toiletruimte voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

18. Sanitair

In de woningen wordt het sanitair van Geberit (in witte uitvoering) geleverd, gemonteerd en aangesloten op de riolering. Het sanitair pakket zoals hieronder beschreven is te bezichtigen in de showroomunit. Via de Koperskeuzelijst zijn alternatieve keuzes (met en zonder meerwerk) mogelijk.

Toiletruimte

- Wandcloset Geberit Bastia
- Fontein Geberit Bastia met chromen muurbuis
- Fonteinkraan Grohe

Badkamer:

- Meubelcombinatie bestaande uit: wastafelblad met 1 waskom en onderkast voorzien van 2 laden, breedte 60 cm, kleur eiken
- Spiegel + ledverlichting boven 60 x 80 cm (vertikaal)
- Wastafelkraan Grohe Eurosmart met wastebediening en chromen muurbuis
- Douchecombinatie:
  - Draingoot 70 cm
  - Douchethermostaatkraan Grohe 800 met glijstangset 60 cm
  - Elektrische decor radiator type Delonghi Elegance E-stone, kleur wit
- Toiletcombinatie badkamer:
  - Wandcloset Geberit Bastia

19. Ventilatievoorzieningen

Balansventilatie (WTW)

Ten behoeve van de ventilatie van de woning wordt er een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (wtw) voorzien. De capaciteit van het systeem is minimaal de benodigde ventilatie volgens het Bouwbesluit, de NEN 1087 en de NPR 1088.

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit welke lucht verplaatst middels toe- en afvoer met warmteterugwinning via een luchtkanalensysteem, geplaatst in / op een frame in de technische ruimte op de 2e verdieping. De luchtuitblaas en -aanzuig geschiedt middels individuele dakdoorvoeren. De luchttoevoer geschiedt door middel van één of meerdere witte kunststof inblaasventielen in iedere verblijfsruimte. Deze zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekening.

Ventilatieafvoer geschiedt in het toilet, de badkamer, keuken en opstelruimte voor de wasmachine middels witte kunststof afzuigventielen. Deze zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekening. De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd middels een CO2-sensor in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer.

De WTW-unit regelt het ventilatiesysteem geheel automatisch op basis van het gemeten CO2 gehalte in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer. De CO2 sensor wordt in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer geplaatst en is standaard voorzien van een schakelmogelijkheid waardoor het ventilatiesysteem tijdelijk handmatig in de hoogstand gezet kan worden door de bewoner. Na enige tijd zal het ventilatiesysteem weer ventileren op basis van het gemeten CO2 gehalte in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer om een zo optimaal mogelijk binnenklimaat te creëren. Hiermee wordt tevens het energieverbruik van het ventilatiesysteem beperkt.

Het is niet toegestaan uw afzuigkap aan te sluiten op het gebalanceerde ventilatiesysteem. Vanwege regelgeving, energie prestatie eisen en garanties mag er ook niet rechtstreeks met een motorafzuigkap naar buiten worden geventileerd. Wij raden u daarom aan gebruik te maken van een recirculatiekap.

De installatie wordt voor de oplevering in bedrijf gesteld. Tevens wordt bij oplevering een bedieningsvoorschrift overhandigd. Het is verstandig een servicecontract af te sluiten met een erkende installateur.

20. Elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen

20.1 Elektrische installatie

De elektrische installatie volgens het centraaldozensysteem wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over n.t.b. (-aantal-) groepen naar de diverse aansluitpunten. Het aantal groepen is ter beoordeling van de installateur.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren (plafonds), behoudens in de onbenoemde ruimten meterkast, buitenberging en technische ruimte. In de technische ruimte op de 2e verdieping worden de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen in de binnenwand wel uitgevoerd als inbouw. De inbouw wandcontactdozen, schakelaars e.d., fabricaat Busch Jaeger type Balance SI, worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit, RAL 9010.

De wandcontactdozen, verticaal geplaatst, worden in de gehele woning op circa 300mm+ vloerpeil aangebracht met uitzondering van de keuken en badkamer. De schakelaars ten behoeve van de verlichting, alsmede de gecombineerde wandcontactdoos/schakelaar en de bediening van de thermostaat worden op circa 1.400 mm+ vloerpeil aangebracht. In het toilet op de begane grond wordt de lichtschakelaar geplaatst op een hoogte van circa 1.400 mm+ vloerpeil in verband met het aanwezige planchet. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekening. Er zal een draadloze deurbel worden toegepast.

Op zolder is een dubbele wandcontactdoos op aparte groep opgenomen voor de wasmachine en de wasdroger.

Basis keuken-installatie:

De woning is niet voorzien van een keuken. Er worden wel standaard aansluitingen opgenomen:

- 2 st. dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik in horizontale uitvoering.
- Elektra op aparte groep t.b.v. vaatwasser.
- Elektra op aparte groep t.b.v. combi-magnetron.
- Elektra op aparte groep t.b.v. inductie-kookplaat.
- Wandcontactdoos koelkast.
- Wandcontactdoos afzuigkap.
- Water aan- en afvoer t.b.v. mengkraan en spoelbak worden aangebracht voor de wand. Vaatwasser kraan en vaatwasser afvoer door keukenleverancier.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de entree op de begane grond, in de woonkamer, de overloop op de 1e verdieping en de zolder op de 2e verdieping (op een pendel aan de wand/plafond).

De woningen worden voorzien van zonnepanelen (PV-panelen) met een vermogen van 400 WP per paneel in de kleur zwart welke op de pannen worden aangebracht. De aantallen en posities zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De zonnepanelen worden op de zuidwestgevel (bij de bouwnummers 02 en 05 tevens op de noordoostgevel) geplaatst. Het definitieve aantal en afmeting van de zonnepanelen zal per woning bepaald worden aan de hand van de resultaten van de energieprestatieberekeningen (BENG). De zonnepanelen worden door middel van een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet. De omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte op de 2e verdieping.

20.2 Datavoorzieningen

De woning wordt in de meterkast voorzien van een internet- en/of telefoon- en/of glasvezelaansluiting. Dit is afhankelijk van de aansluitingen zoals deze worden gerealiseerd door de nutspartijen. Nadere informatie volgt in de uitvoeringsfase. De woning wordt standaard niet voorzien van een KPN leiding. Deze wordt op abonnementsaanvraag binnen gebracht waar koper zelf zorg voor dient te dragen.

De volgende aansluitpunten zijn in de woning opgenomen:

- datapunt woonkamer (1x) (bedraad)
  woonkamer (1x) (onbedraad)

21. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

WP LL Woning met ventilatieretourlucht warmtepomp
De woning wordt individueel voorzien van een ventilatiewarmtepomp. Deze warmtepomp, **zonder buitenunit**, verzorgt de ventilatie van de woning en zet de energie uit de warme binnen lucht om in warm (35-55°C) of koud (18°C) water. Dit water wordt gebruikt om de woning te verwarmen, (af) te koelen en te voorzien van warm tapwater.

Verwarming van de woning

Het verwarmen van de woning wordt gedaan middels laagtemperatuur vloerverwarming[1] in alle verblijfsruimtes, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), Daarnaast wordt in de badkamer een elektrische handdoekradiator aangebracht. De afmeting van deze radiator wordt bepaald door middel van de warmteverliesberekening[2].

De verblijfsruimtes op de begane grond en de 1e verdieping worden voorzien van een eigen thermostaat, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), om zo de temperatuur afzonderlijk te regelen met een master-master zoneregeling[3]. Bij het installatie ontwerp van de woning is rekening gehouden met zogenoemde ontwerptemperaturen. Deze temperatuur moet in onderstaande ruimtes bereikt kunnen worden met als voorwaarde dat de vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, alle ramen en deuren gesloten zijn en de verwarmingsvoorzieningen (radiatoren/ vloerverwarming) in alle ruimtes in gebruik zijn.

- Verblijfsruimte 22ºC
- Verkeersruimte4 18ºC
- Badruimte 22ºC
- Toiletruimte(n) 18ºC
- Onbenoemde ruimte: 18ºC

[1] Laag temperatuur vloerverwarming zorgt voor een geleidelijke opwarming van de woning. Er stroomt 35 graden water door leidingen in de vloer, de vloer voelt voor een warme hand dus niet warm aan en de opwarming van de woning gaat langzaam. Deze manier van verwarmen kost relatief weinig energie.
[2] Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een woning bij zeer slechte weersomstandigheden, in Nederland bij -9 en windkracht 7, te verwarmen. Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en Bijlage A, versie 01-07-2021.
[4] Bij een master-master zone regeling kan een slaapkamer worden verwarmt, ook als er geen warmtevraag uit het hoofdvertrek (meestal woonkamer) is.
[5] Voor de verkeersruimten van de woning geldt dat er geen temperatuur garantie kan worden afgegeven in verband met het ontbreken van radiatoren in deze ruimten

(Af)koeling van de woning

De warmtepomp kan naast warm water om de woning te verwarmen, in de zomer ook koeler water
maken om de woning af te koelen. Door koeler water (afhankelijk van de woningtemperatuur circa 18°C) door de vloerverwarming te laten lopen, koelt de woning geleidelijk iets af. De binnenkomende lucht vanuit de ClimateControl module wordt op deze wijze iets afgekoeld. Waar in de winter door deze module warm water loopt om de lucht van buiten te verwarmen, loopt hier in de zomer het koelere water doorheen wat ervoor zorgt de warme lucht iets wordt afgekoeld alvorens dit de woning in gaat. Let op: dit is niet vergelijkbaar met een airco!

Warm tapwater

De ventilatiewarmtepomp heeft een geïntegreerde boiler van 170 liter waarin het water op een temperatuur van 55°C wordt bewaard, eens per week brengt de boiler dit water tot 60°C om legionellavorming tegen te gaan. Deze 170 liter staat in praktijk gelijk aan +/- 232 liter douchewater (bij 38°C douchetemperatuur). Concreet betekent dit dat bij gebruik van een waterbesparende douchekop (6 liter per minuut) er ca. 35

minuten gedoucht kan worden alvorens de boiler weer moet opwarmen. Gemiddeld is het warm water verbruik in Nederland per persoon ongeveer 60 liter per dag. Er kunnen aan de genoemde opwarm-/ en douchetijden geen rechten worden ontleed. Ze geven u slechts een indicatie van de capaciteit van de warmtepomp. Bij een grotere douchekop of bij een bad zal het boilervat hierop aangepast moeten worden, via de optielijst kan hiervoor gekozen worden.

Aandachtspunten

- Een laagtemperatuur vloerverwarming (en vloer(af) koeling) is een traag reagerend systeem, waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Zet 's nachts dus de verwarming niet lager. Als u 's nachts de temperatuur omlaag draait, is de kans groter dat u meer energiekosten betaalt dan wanneer u de thermostaat de hele dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.
- In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan Rb = 0.07 m^2 K/W, Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerenleverancier.
- In verband met de werking van een nieuwbouwwoning en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.
- Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.
- De definitieve uitwerking van koperskeuzen, c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technische ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatieonderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing worden kopers hierover vooraf geïnformeerd.
- Het stroomverbruik van deze installatie kan aanzienlijk hoger zijn dan u gewend bent bij een traditionele cv-installatie en/of andere typen van warmtepompinstallatie. Dit komt niet alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie (af)koeling kan plaatsvinden.

22. Schoonmaken en oplevering

22.1 Schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

22.2 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

23. Enkele aandachtspunten

23.1 Voorbehoud

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/ of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, houden echter geen kwaliteitsvermindering van de woning in.

Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot vergoeding of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties zoals in de plattegronden getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

De perspectieftekeningen (artist impressies) dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen.

Bij tegenstrijdigheden tussen artist impressies en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

De op de verkooptekening aangegeven symbolen geven geen exacte positie aan. Definitieve positie volgt na opgave installateur. Alle opstelplaatsen en leidingwerk t.b.v. installaties zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, deze worden definitief na opgave installateur. Aantallen en plaats van de dakdoorvoeren zijn nader te bepalen door de installateur.

23.2 Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa´ maten. Ondanks dat er gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachten aan derden door de koper.

23.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen

De aansluitkosten van water, elektra en Data zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Het aanvragen en de eventueel hieruit voortvloeiende kosten voor een telefoonaansluiting dient door de koper te gebeuren. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

Bij de oplevering worden de meterstanden in het procesverbaal van oplevering genoteerd. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers van water en elektra dient u zelf te verzorgen. Wij informeren over wanneer en hoe dit dient te gebeuren.

23.4 Meer- en minderwerk

Hoewel elke woning standaard al compleet is uitgerust, is het mogelijk dat u als koper specifieke wensen en/of indelingsideeën heeft. Voor het plan kan de koper hiervoor kiezen uit de zogenoemde makelaarsopties en de basislijst meer- en minderwerk. Makelaarsopties dienen vanwege de mogelijke verregaande bouwkundige consequenties vóór het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst te worden gekozen en worden tekstueel en financieel verwerkt in deze overeenkomst, zodat de grote(re) opties zijn inbegrepen in de koopsom van de woning. Keuzes na het tekenen van de overeenkomst zijn na het verstrijken van de hierin genoemde bedenktijd in verband met de benodigde bouwvoorbereidingen niet meer mogelijk.

De kleine(re) koperswensen, die betrekking hebben op de standaard installatie en afwerking van uw woning, worden in een persoonlijk gesprek met de kopersadviseur gekozen. In de zgn. “Kopershandleiding” staan een aantal belangrijke onderwerpen die betrekking hebben op de standaard installatie en afwerking en de extra mogelijkheden die wordt geboden om uw woning aan uw persoonlijke wensen aan te passen. De Kopershandleiding wordt u na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst overhandigd.

Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).
Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, dienen na oplevering van de woning plaats te vinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient u als koper zelf te verzorgen.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, waaronder het Bbl . Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

23.5 BENG en energielabel

De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli).

Een toelichting op deze eisen is:

- BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.
- BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.
- BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor ‘hernieuwbare’energie.

Energielabel

Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Herkon B.V. maakt, voordat de bouw van uw woning kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaardwoning, zoals deze in de verkoop is gebracht. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning en wat u ontvangt bij oplevering.

23.6 Energieverbruik

De installatie in uw woning (een warmtepomp) verbruikt meer stroom dan een woning met CV-ketel. De kosten van stroom zijn een stuk lager dan de kosten van gas. Zie hiervoor https://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water. Mocht u verhuizen uit een woning met CV-ketel, dan zal uw totale

stroomrekening mogelijk hoger uitvallen dan u gewend bent. Daar tegenover staat echter dat u geen verbruikskosten en kosten vastrecht voor gas heeft. Uw woning voldoet aan de eisen conform de BENG-berekening, waarbij het uitgangspunt is dat uw woning over 1 geheel stookjaar gezien energiezuinig is. Er kunnen echter geen rechten ontleend worden aan het energieverbruik.

23.7 Zonnepanelen

Op de daken van de woningen worden conform BENG-berekening zonnepanelen (PV-panelen) geplaatst.
Het elektrisch vermogen van deze panelen zorgt ervoor dat (een gedeelte van) het energieverbruik van de woning wordt afgedekt. Bij zon wordt een hoeveelheid energie opgewekt. Energie die niet voor de woning wordt gebruikt wordt terug geleverd aan het stroomnet. Dit wordt salderen genoemd. Door verschillen in oriëntatie, hellingshoeken, vervuiling en mogelijke beschaduwing van de PV-panelen ten gevolge van dakkapellen, dakopbouwen, bomen, enzovoort, is vergelijking in opbrengsten met omliggende woningen niet mogelijk. Ogenschijnlijke gelijke woningen kunnen verschillende opbrengsten hebben. Dit geeft geen recht op compensatie. De panelen worden aangesloten op een omvormer die wordt geplaatst in de technische ruimte op de 2e verdieping. De omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. De omvormer kan iets geluid maken en ontwikkelt enige warmte.

Het definitieve aantal en afmeting van de zonnepanelen wordt door de installateur per woning bepaald aan de hand van de resultaten van de BENG-berekening.

23.8 Verzekering

De aannemer verzekert tijdens de bouw de woningen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u de woning zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

23.9 Subsidies

De verkoopprijzen van de woningen zijn inclusief de kosten en door de overheid verleende subsidie voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen (warmtepomp en zonnepanelen). U ontvangt na aankoop van uw woning hier dus geen subsidie meer voor. Wel heeft u als koper, na aankoop van uw woning, recht op de BTW van de toegepaste zonnepanelen. Deze BTW teruggave dient u zelf aan te vragen. In het vervolgtraject, na aankoop van uw woning, wordt u hierover geïnformeerd door de kopersadviseur van Bouwonderneming Stout.

23.10 Van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn de volgende voorschriften van toepassing:

De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop-/aannemingsovereenkomst behoren;

- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl);
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Gemeentelijke voorschriften/verordeningen.

23.11 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Als u een woning koopt, wilt u de garantie dat uw woning in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze garantie te kunnen geven, heeft de bouwonderneming/ontwikkelaar zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwonderneming/ontwikkelaar ingeschreven kan worden, zoals: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeuring bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de bouwonderneming/ontwikkelaar niet te boven gaat.

De koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegaan met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de koper een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt u zekerheid in geval van insolventie van de bouwonderneming/ontwikkelaar tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt u zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de bouwonderneming/ontwikkelaar.
In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend. Eén en ander wordt uitvoerig beschreven in een uitgave van Woningborg, het boekje getiteld “Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024” waarvan u bij de aankoop een exemplaar ontvangt.

23.12 Toegankelijkheid van de woning

Bij oplevering van uw woning bedraagt het hoogteverschil tussen de dorpel (bij de toegang tot de woning) en de dekvloer circa 35 mm. Hiermee is uitgegaan van een door de koper aan te brengen vloerafwerking van minimaal 15 mm, waarna het hoogteverschil ≤ 20 mm bedraagt. Dit is een vereiste volgens het Bbl om de toegankelijkheid van je woning te garanderen. De koper is zelf verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat het hoogteverschil bij de toegang van de woning niet hoger is dan 20 mm.

24. Wegwijzer bij de aankoop van een woning

Om u alvast voor te bereiden op de dingen die komen gaan, geven wij hier een overzicht van de gang van zaken die volgen na tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

24.1 Koopsommen “Vrij op Naam”

Een woning wordt “vrij op naam” verkocht. Dit betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte), verkoopkosten van de makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor het kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool-, elektriciteits-, en CAI-leidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend.
De koopsom staat van tevoren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties worden doorberekend.

24.2 Het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, eventueel vermeerderd met de in de overeenkomst genoemde rente, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning en de levering van de daar bijbehorende grond.
Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

24.3 Financiering van uw woning

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen.
Het leenbedrag is per 1 januari 2025 mede afhankelijk van het energielabel op de woning. Uw woning beschikt over een energielabel A+++. Dit betekent dat maximaal € 30.000,- extra geleend kan worden.

24.4 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening waarop, het op de datum van eigendomsoverdracht verschuldigde totaalbedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden bij de notaris twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht
- De hypotheekakte

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop-/ aannemingsovereenkomst
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De afsluitkosten van de geldgever

24.5 Wanneer moet u gaan betalen

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe u gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. U wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een rekening toegestuurd krijgt. Als bijvoorbeeld de vloer van uw woning gestort is kan dat als een termijn aangerekend worden. Door middel van een factuur wordt dan een bepaald deel van de aanneemsom in rekening gebracht. De termijnregeling staat omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst. Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige woning gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst getekend heeft al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert termijnnota’s toegestuurd. Deze nota’s moeten door uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

24.6 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen bouwtermijnen. De kopie stuurt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldgever, die vervolgens zorgdraagt voor de betalingen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

24.7 Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer de woning gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met ons uw woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen onze uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Inmiddels heeft u van ons de eindafrekening ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk en de akte van levering van de woning is getekend ontvangt u de sleutels van de woning. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Hierbij is het 5% opschortingsrecht van toepassing. Meer informatie over het 5% opschortingsrecht kunt u nalezen in het artikel 'Opschortingsrecht' in de Algemene Voorwaarden behorende bij de met u gesloten overeenkomst en de toelichting op deze bepaling in de eveneens bij de overeenkomst behorende Algemene Toelichting.