

KOPERSINFORMATIE
INCLUSIEF TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Hofgeest
BUITEN

Rijwoningen
Bloktype 1 t/m 5

Fase 2: bouwnummers
144-149, 151-153, 156-160, 163-165, 191-195,
198-206, 208-210, 213-217, 220-224, 227-234

INHOUD

INLEIDING	4
KOPERSINFORMATIE	5
Ontwikkeling, Ontwerp en Uitvoering	5
Woonwensen Hofgeest Buiten.....	5
Individuele begeleiding	5
Makelaar.....	5
Verkoopprijsinformatie	6
Garantie.....	6
Verzekering.....	6
Aansluiting/levering van elektra	7
Warmtepomp	7
Beheersvereniging mandeligheid ten behoeve van Hofgeest Buiten uitstraling.....	7
Parkeren	8
Openbare inrichting	8
Uw huidige woning.....	8
Oplevering	9
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	10
Peil en maatvoering.....	10
Grondwerk.....	10
Riolering	10
Tuinen en erfafscheidingen.....	10
Buitenberging	10
Funderingen	11
Vloeren	11
Vlieringen	11
Gevels	11
Wanden in de woning	12
Daken.....	12
Kozijnen, -ramen, en -deuren.....	13
Frans balkon	13
Binnenkozijnen en -deuren	13

Trappen	14
Meterkasten	14
Keuken.....	14
Technische ruimte	14
Wandafwerking	15
Vloerafwerking	15
Plafondafwerking	16
Toelichting Woningborg Wand-, Plafond-, en Vloerafwerking	17
Sanitair.....	17
Ventilatiesysteem.....	18
Waterinstallatie.....	19
Elektrische installatie.....	20
Verwarmingsinstallatie.....	22
Energieprestatie	24
Ruimtedifferentiatie	24
Kleur- en materiaalstaat exterieur	25
Voorbehoud.....	26

INLEIDING

Voor u ligt de kopersinformatie en technische omschrijving van uw toekomstige woning.

In de kopersinformatie vindt u algemene projectinformatie en in de technische omschrijving is zo goed mogelijk omschreven hoe uw woning wordt gebouwd en eruit komt te zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving evenals de verkoop (contract)tekeningen, ook een contractuele waarde. Onder de aannemingsovereenkomst zet u een handtekening, waarmee u aangeeft dat de inhoud van de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekeningen u bekend is. Op dat moment zijn de omschrijvingen en de tekeningen verplichtingen tussen u en ons geworden.

PROCEDURE BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Om u aan te geven wat er allemaal op u afkomt bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, hebben we de procedure kort stapsgewijs omschreven. U heeft verschillende beslistmomenten en gaat invulling geven aan uw woonwensen. U doorloopt de volgende stappen:

1. Oriënterend gesprek makelaar

U maakt een afspraak met de makelaar en u wordt geïnformeerd over de woning en de kostprijs van de woning waarin u geïnteresseerd bent.

2. Hypotheekgesprek

U overlegt met uw hypotheekadviseur de haalbaarheid van de aankoop van de woning. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventuele meer- en minderwerk die u mee wilt financieren (bijvoorbeeld voor een keuken, uitbouw, dakkapel, ruwbouwopties en/of afbouwopties voor uw woning).

3. Opstellen koop- en aannemingsovereenkomst

Als u besluit over te gaan tot de aankoop van de woning, dan wordt dit contractueel vastgelegd in een gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende contractstukken (verkooptekeningen, technische omschrijving e.d.). Alle benodigde contractinformatie en documentatie staan voor ondertekening ter inzage op www.hofgeestBuiten.nl. Dit is tevens het moment waarop u besluit welke 'grote optie(s)' u koopt.

4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

U komt de koop van de woning overeen door ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst door u en de verkoper is ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen een kopie. Er gaat ook een afschrift van de overeenkomst naar de projectnotaris, die de akte van levering opstelt. Binnen de in de koop/-aannemingsovereenkomst gestelde periode maakt de projectnotaris met de koper een afspraak voor het tekenen van de akte van levering en eventueel de hypotheekakte.

5. Woonwensentraject

Na aankoop krijgt u individuele begeleiding van een woningadviseur. Zie hiervoor de alinea Individuele begeleiding op pagina 5.

Wij wensen u veel leesplezier.

KOPERSINFORMATIE

Ontwikkeling, Ontwerp en Uitvoering

Het project Hofgeest Buiten is een ontwikkeling van CV De Hofgeester Gronden. De woningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn ontworpen door architectenbureau Mulleners + Mulleners. De woningen worden gerealiseerd door aannemer Huib Bakker Bouw BV.

Woonwensen Hofgeest Buiten

Er zijn individuele aanpassingen mogelijk in uw woning. Uit ervaring weten wij dat iedere koper eigen ideeën en woonwensen heeft en het in de meeste gevallen prettig vindt als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd kunnen worden. Om zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen tegemoet te kunnen komen, hebben wij een uitgebreid Woonwensenboek inclusief Woonwensenlijsten opgesteld.

Er zijn bij dit project ook Woonwensenlijsten ‘grote opties’ (uitbouwen, dakkapellen en gevelwijzigingen), deze grote optie(s) kiest u bij de makelaar en maakt onderdeel uit van uw aannemingsovereenkomst.

Individuele begeleiding

Bij Hofgeest Buiten krijgt u na aankoop van de woning individuele begeleiding van een woningadviseur. De woningadviseur is vanaf dan gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Na aankoop van uw woning wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om samen te kijken naar uw persoonlijke woonwensen. Tijdens dit gesprek wordt met u besproken wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens kan gekeken worden of uw woonwensen technisch te realiseren zijn.

Voor de communicatie wordt gebruik gemaakt van het kopersportaal. Dit is een online portal, special ingericht voor het project. Tijdens het eerste woonwensen gesprek krijgt u hier toelichting op.

Vóór het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt iedere koper de kans meer- en minderwerk tegen verrekening te laten uitvoeren om op die manier individuele woonwensen vóór oplevering te laten realiseren. Meer hierover kunt u vinden in het Woonwensenboek.

Eventuele verwijzingen in dit document naar het Woonwensenboek of eventuele opmerkingen over mogelijke woonwensen zijn geldig tot de sluitingsdatum.

Makelaar

De verkoop van de woningen in Hofgeest Buiten wordt verzorgd door de makelaars Mooijkind & Vleut en Van Waalwijk Van Doorn. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woning, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering.

Verkooprijnsinformatie

De in de prijslijst genoemde prijzen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- het bij de woning horende aandeel in de grondkosten;
- de bouw en de bijbehorende installaties;
- de verzekering tijdens de bouw;
- garantie en certificaat van Woningborg;
- eventuele prijsstijgingen van materialen en stijging van de loonkosten;
- de kosten van de architect, de constructeur en installatie-adviseur;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de transportakte, alsmede de overdrachtsbelasting over de grond;
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- de kosten voor een energielabel (wordt bij oplevering overhandigd);
- de bodembron ten behoeve van de warmtepomp (t.b.v. basiswoning excl. uitbreidingsopties).

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom:

- eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de over de betalingen verschuldigde rente;
- eventuele bouwrente;
- kosten van eventueel meerwerk;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie;
- de kosten van huur of koop van de warmtepomp;
- de kosten van een keuken;
- servicebijdrage mandelig beheer (parkeren en groenvoorzieningen) op mandelig terrein.

Garantie

De woningen worden gebouwd volgens de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw woning wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de koop- en aannemings-overeenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen. Het garantiecertificaat wordt in een later stadium automatisch door Woningborg aan u toegezonden.

Verzekering

Op de dag van oplevering van uw woning is het verstandig een opstalverzekering af te sluiten. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het tevens verstandig een inboedelverzekering af te sluiten.

Aansluiting/levering van elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, kunt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning meenemen. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf de bij de oplevering beschreven procedure te volgen.

Warmtepomp

De woningen in Hofgeest Buiten worden voorzien van een warmtepomp met een bodembron onder de woning of in de tuin ten behoeve van de realisatie van warm tapwater en de ruimteverwarming of -koeling van de woning.

De warmtepomp en bodembron worden geleverd en gerealiseerd door Econic. De bodembron maakt na oplevering van de woning onderdeel uit van de woning. Voor de warmtepomp dient u een huur- of koopovereenkomst af te sluiten met Econic. Voor meer informatie over de warmtepomp en de voorwaarden bij huur of koop van de warmtepomp, kopersopties en het afsluiten van een serviceabonnement wordt verwezen naar kopersinformatie van Econic.

Beheersvereniging mandeligheid ten behoeve van Hofgeest Buiten uitstraling

De woning in Hofgeest Buiten maakt onderdeel uit van een mandeligheid. Een mandeligheid is een gezamenlijk eigendom waarin in Hofgeest Buiten onder meer de parkeervoorzieningen voor de bewoners, de groenvoorzieningen en bomen in de parkeerhoven en groene hagen, erfafscheidingen op de prive-kavels zullen worden gerealiseerd.

De mandelige zaak hoort bij de woningen en de mede-eigenaars zijn samen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de mandelige zaak. De kosten hiervan zijn voor alle mede-eigenaars samen. In Hofgeest Buiten worden verschillende woonvelden samengevoegd binnen een mandeligheid.

Om het beheer op een goede manier te organiseren zal er voor iedere mandeligheid een beheersvereniging worden opgericht. Elke eigenaar van een woning in een woonveld dient lid te worden van de aan het woonveld gekoppelde beheersvereniging. Deze beheersvereniging draagt zorg voor het in stand houden van de Hofgeest Buiten uitstraling.

De notaris, die belast is met de juridische overdracht, zal zorgdragen voor de oprichting van de beheersvereniging. Daarnaast zal er voor de eerste 2 jaar een parkbeheerder worden aangesteld die als externe beheerder de verenigingen zal gaan begeleiden en samen met de kopers gaat bepalen hoe het beheer in de praktijk vorm zal worden gegeven.

Meer informatie over de inrichting van het mandelig gebied en de werking van de beheersvereniging is te lezen in bijlage 1 van uw koopovereenkomst "Bijlage 1. TOELICHTING HOFGEEST BUITEN-UITSTRALING & INRICHTING"

Parkeren

In Hofgeest Buiten wordt onderscheid gemaakt in parkeren openbaar, mandelig en privé. Langs de hoofdrijbanen worden openbare parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen liggen in openbaar gebied en komen in beheer en onderhoud van de gemeente Velsen. Op deze parkeerplaatsen mag iedereen parkeren (bewoners van en bezoekers aan het plan).

Per woonveld (behoudens woonveld 3) wordt een gemeenschappelijke parkeerhof gerealiseerd. Deze parkeerhoven bestaan uit gemeenschappelijke parkeerplaatsen en uit privé parkeerplaatsen. Deze gemeenschappelijke parkeerplaatsen hebben een open karakter inhoudende dat er gedeeld parkeren mogelijk moet zijn door bewoners en bezoekers.

Voor privé-parkeerplaatsen gelegen in een parkeerhof (binnen mandeligheid) of gelegen in eigen tuin geldt dat de eigenaar van de betreffende woning op eigen terrein moet parkeren en deze parkeerplaatsen in stand dient te houden.

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn conform het parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen.

Meer informatie over de inrichting van het mandelig gebied en de werking van de beheersvereniging is te lezen in bijlage 1 van uw koopovereenkomst “Bijlage 1. TOELICHTING HOFGEEST BUITEN-UITSTRALING & INRICHTING”

Openbare inrichting

De gemeente Velsen is opdrachtgever voor het ontwerp van de openbare ruimte. Het ontwerp wordt in overleg met de gemeente, de architect, de landschapsarchitect en team Hofgeest Buiten ontworpen. Het gebied wordt ingericht met onder andere rijbanen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden en fietspad, groenstroken, wateropvangvoorzieningen, verschillende soorten bomen, diverse beplanting, openbare verlichting, ondergrondse- en bovengrondse afvalinzameling, ondergrondse- en bovengrondse nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Dit ontwerp is ten tijde van de verkoop nog in ontwikkeling en kan nog wijzigen.

Trafo compact station Liander

Ten behoeve van de aansluitingen van de woningen op het elektriciteitsnet zal netbeheerder Liander in Hofgeest Buiten drie trafo compactstations realiseren. De drie stations zijn opgenomen in de parkeerhoven van de woonvelden 2, 5 en 8.

De inrichting van de parkeerhoven (de mandelige gebieden) en de inrichting van het openbaar gebied inclusief de parkeervoorzieningen en groen- en watervoorzieningen, verlichting, trafostations en alle overige inrichtingselementen vallen niet onder de garantie van Woningborg.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijk voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De bouwondernemer zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden. De woningadviseur houdt u daarvan op de hoogte.

Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen, aansluitingen door nutsbedrijven) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is/zijn de prognose(s) slechts een indicatie ten aanzien van het opleveringsmoment.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Tijdens de realisatie (bouw) zijn de kosten van water en elektra tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. Vanaf oplevering van de woning komen de kosten van water en elektra voor de koper. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, data en telefoon af te sluiten. U ontvangt vóór oplevering van de woning de EAN codes van de bouwondernemer voor de aanvraag van levering van water en elektra.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij oplevering wordt de gehele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

Als peil geldt de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree van uw nieuwe woning. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil zal in nader overleg met de gemeente worden vastgesteld. Bij de aangegeven maatvoeringen in de tekeningen is nog geen rekening gehouden met maat-toleranties en/of wandafwerking. Alle aangegeven maten in de verkooptekeningen zijn afgerond en aangegeven in millimeters tenzij anders vermeld.

Grondwerk

Voor de funderingen, de infrastructuur en de bestrating wordt het nodige grondwerk verricht. Het terrein wordt bouwrijp gemaakt, waarbij wordt ontgraven tot de vereiste en/of benodigde diepten binnen de erf grenzen ten behoeve van de voor de bouw benodigde fundering, riolering en diverse nutsaansluitingen.

Riolering

Woningen

De binnen- en buitenrioleringen van de woningen worden volgens de geldende voorschriften deels uitgevoerd in PVC-buis en aangesloten op de gemeenteriolering. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Het hemelwater wordt afgevoerd vanaf de daken via goten en tegen de gevel geplaatste hemelwaterafvoeren.

Buitenbergingen

De hemelwaterafvoer van de berging wordt niet aangesloten op de riolering, het hemelwater infiltreert in de bodem van de tuin.

Tuinen en erfafscheidingen

Ten behoeve van de Hofgeest Buiten uitstraling worden de tuinen voorzien van diverse groene erfafscheidingen, zijnde de aan te brengen hagen aan de voorzijde van de privé kavels grenzend aan het openbaar gebied of mandelig gebied en de erfafscheidingen met begroeiing en poort aan de achterzijde van de privé kavels grenzend aan de mandelige parkeerhoven. Ook wordt bij een enkele woning een boom in de tuin geplaatst. Op de situatietekening staat per kavel aangegeven welke type erfafscheiding waar geplaatst wordt.

De voortuinen worden voorzien van staptegels in grijs tint naar de voordeur. De achtertuinten worden voorzien van staptegels in grijs tint naar de bergingen.

Bij de woningen waar men op eigen terrein moet parkeren worden de tuinen voorzien van stroken betontegels in grijs tint, geschikt voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de situatietekening staat aangegeven waar deze parkeerplaatsen liggen.

De tuinen worden afgewerkt met gebiedseigen grond. De grond is geschikt voor de bestemming wonen.

Buitenberging

Iedere woning beschikt over een houten berging in de tuin. De houten bergingen bestaan uit een stijl- en regelwerk bekleed met houten delen. Iedere berging wordt voorzien van een houten deurkozijn

met houten deur. Het dak van de bergingen bestaat uit een houten dakconstructie met waterdichte laag en wordt voorzien van een mossedum afwerking.

De rijwoningen beschikken over een geschakelde berging met de burens. De twee-onder-een kapwoningen, drie-onder-een kap woningen, de vrijstaande woningen en een enkele rijwoning beschikken over een separate berging.

Op de situatietekening staat aangegeven welk type berging waar geplaatst wordt.

Funderingen

Woningen

De fundering van de woningen bestaat uit een balkenraster van gewapende betonbalken op heipalen. De lengte en afmeting van de palen wordt door de constructeur bepaald evenals de dimensionering van de betonbalken.

Buitenbergingen

De bergingen worden geplaatst op een betonnen vloerplaat. Er worden geen heipalen toegepast.

Vloeren

Woningen

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingsvloeren zijn gewapende betonvloeren, waarbij de v-naden van de verdiepingsvloeren aan de onderzijde (in het plafond) zichtbaar zijn. De afmeting en hoeveelheid wapening van de vloeren wordt door de constructeur bepaald.

Buitenbergingen

De bergingsvloer bestaat uit een betonnen vloerplaat.

Vlieringen

De woning wordt voorzien van een vliering die niet bereikbaar is en wordt o.a. gebruikt om installatieleidingen boven het plafond van de 2^e verdieping te verslepen. De vlieringvloer bestaat uit houten balken en een gipsplatenplafond en is niet beloopbaar en belastbaar.

Gevels

Het buitenspouwblad (de buitengevel) wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in schoon metselwerk. Een en ander conform verkooptekening en de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw. Op aanwijzing van de constructeur en/of steenfabrikant zullen in de gevel de benodigde dilatatievoegen worden toegepast.

De voorzijde van de gevelkapellen op de eerste of de tweede verdieping worden uitgevoerd in schoon metselwerk. De zijwangen van de gevelkapellen worden uitgevoerd met steenstrips.

Conform geveltekening worden op verschillende plekken rollagen en staand metselwerk aangebracht.

Bij een aantal woningen in het plan worden nestkasten in/aan de gevel aangebracht op nader te bepalen posities.

Wanden in de woning

De dragende binnenspouwbladen (de wanden aan de binnenkant van de buitengevel) en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Op een aantal posities op de eerste en/of tweede verdieping worden de dragende binnenspouwbladen uitgevoerd in houten spouwbladen. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald.

De hoekwoningen hebben een dragende prefab betonnen stabiliteitswand naast de trap op zowel de begane grond als de 1^e verdieping. De dikte van de wand wordt door de constructeur bepaald.

De niet-dragende binnenwanden zijn van gipsblokken met een dikte van 70mm. Daar waar nodig worden wanden in zware kwaliteit toegepast (i.v.m. geluid) of worden 100mm wanden toegepast.

Daken

Woningen

Alle woningen worden voorzien van hellende daken bedekt met een dakpan. De dakconstructie is uitgevoerd als een prefab houten geïsoleerd dak-element (voor afwerking zie paragraaf plafondafwerking). De dak-elementen worden daar waar nodig aan de binnenzijde aan de onderkant ondersteund met houten knieschotten. Daar waar nodig wordt een houten horizontale constructie aangebracht in de nok. Deze ondersteuning en constructies mogen na oplevering niet verwijderd worden.

Waar nodig wordt het dakelement ondersteund door – in het zicht blijvende - kolommen en/of liggers van staal. De stalen kolommen en/of liggers worden waar nodig brandwerend afgetimmerd. De afmeting van de kolommen en/of liggers wordt door de constructeur bepaald.

Installatie-doorvoeren op het dak zijn indicatief en kunnen afwijken van de verkooptekening.

Waar nodig worden de dakafdekkers voorzien van roeven ten behoeve van begeleiding hemelwater naar het dakvlak.

Buitenbergingen

De ongeïsoleerde daken van de bergingen worden voorzien van een waterdichte dakbedekking met mossedum afwerking.

Kozijnen, -ramen, en -deuren

Alle gevelkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen Buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht. Conform verkooptekening wordt een aantal woningen standaard voorzien van één of meerdere dakramen met kantelraam.

Dove gevels

Enkele woningen in het plan hebben een verhoogde geluidbelasting op de gevel en dienen 'doof' te worden uitgevoerd. Indien het een verblijfsruimte (slaapkamer/woonkamer/keuken) betreft dan bevat het betreffende deel van de gevel geen te openen delen. De spui ventilatie van de verblijfsruimte is via een andere gevelopening te regelen. Indien het een verkeerruimte of onbenoemde ruimte betreft dan bevat de gevel wel te openen delen maar zal de achterliggende ruimte niet aan de eisen van een verblijfsruimte voldoen conform het bouwbesluit.

Indien er een dove gevel wordt toegepast dan staat dit aangegeven op de plattegrondtekening van de betreffende woning.

Glas

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende beglazing. Waar nodig wordt, in verband met de eisen van de brandweer, brandwerend glas toegepast. Waar nodig wordt, in verband met geluidseisen, geluidwerend glas toegepast.

Kleur en afwerking

De kozijnen en raamstijlen aan de buitenzijde worden in een door de architect bepaalde kleur afgelakt. De binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen wordt eveneens in die kleur afgewerkt. De definitieve kleur is bepaald door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties en staat aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Aan de binnenzijde van de kozijnen worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. Bij gevelkozijnen die volledig tot op de vloer doorlopen worden geen vensterbanken aangebracht.

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een profielcilinderslot, een meerpuntssluiting en een brievenbus, bestaande uit een klep met een tochtborstel. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

Frans balkon

Conform verkooptekeningen wordt een aantal kozijnen in de gevel uitgevoerd als een Frans balkon. Een Frans balkon steekt niet uit en beschikt over één of dubbele naar binnen openslaande ramen en wordt aan de buitenzijde voorzien van een hekwerk.

Binnenkozijnen en -deuren

De stalen binnenkozijnen zonder bovenlichten zijn voorzien van stompe deuren met een deurhoogte van circa 2315mm. De binnenkozijnen en de binnendeuren worden in een fabrieksmatig aangebrachte wittint opgeleverd. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel geplaatst.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van de benodigde sloten, zoals vrij- en bezetsloten (in de toiletten en de badkamer) en loopsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

De deur van de meterkast wordt voorzien van één of meerdere ventilatieopeningen.

Tussen de onderkant van de binnendeuren en bovenkant van de toekomstige - door koper na oplevering aan te brengen - vloerafwerking is rekening gehouden met voldoende ventilatieruimte op voorwaarde dat de koper een toekomstige vloerafwerking toepast met een maximale dikte van 15mm. Via de ruimte onder de deur kan de lucht van de een naar de andere ruimte stromen. De zogenaamde 'overstroomcapaciteit'. De lucht in de woningen wordt mechanisch toegevoerd en mechanisch afgevoerd.

Trappen

Alle binnentrappen worden uitgevoerd als open houten trap. Zowel de trap van de begane grond naar de 1^e verdieping als de trap van de 1^e naar de 2^e verdieping.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Op de eerste verdieping en op zolder wordt de trap voorzien van een houten traphek.

De vurenhouten binnentrappen worden fabrieksmatig gegrond in een wittint. De trapboom, de spil en traphekken worden afgelakt. De traptreden en stootborden (indien van toepassing) zijn gegrond en zullen niet nader worden afgewerkt. De dichte trappen (in geval van trapkast) zijn aan de onderzijde onafgewerkt. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en gegrond.

De trap wordt voorzien van lepe hoeken voor eventuele installaties. De lepe hoek wordt met plaatmateriaal afgewerkt en geschilderd in de kleur van de overige onderdelen van de trap. De lepe hoeken zijn op de verkooptekening aangegeven.

Meterkasten

De meterkasten worden aan de binnenzijde voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de nutsbedrijven. De meterkasten worden aan de binnenzijde niet afgewerkt.

Keuken

Er is geen keukeninrichting voorzien. Voor de keukeninrichting zijn standaard aansluitpunten voorzien zoals omschreven in deze technische omschrijving (zie paragraaf elektrische- en waterinstallatie). Op de verkooptekening zijn de posities van de aansluitpunten aangegeven en is indicatief de positie van de keukenopstelling ingetekend.

Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden van het laten plaatsen van een keuken na oplevering wordt verwezen naar het Woonwensenboek en de flyer van Eigen Huis Keukens.

Technische ruimte

De technische ruimte wordt voorzien van woninginstallaties zoals de ventilatie-installatie (WTW), de warmtepomp met boiler, verdeler vloerverwarming en de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. De installaties staan indicatief aangegeven op de verkooptekening. De definitieve indeling van de technische ruimte wordt door de installateurs bepaald en kan nog wijzigen. Ook kopersopties kunnen van invloed zijn op de indeling van de technische ruimte.

Wandafwerking

Woningen

In de toiletten en de badkamer worden glanzende witte wandtegels 30 x 60 cm aangebracht met witte voeg.

Toiletten: tot circa 120 cm hoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

Badkamer: plafondhoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

Ter plaatse van overgangen van steenachtige constructies naar houten kapconstructies worden flexibele aansluitnaden in het tegelwerk aangebracht.

De voegen van de wandtegels zijn niet strokend met de voegen van de vloertegels. Onder voorwaarden is het mogelijk ander tegelwerk uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

In de separate toiletten wordt het wandcloset uitgevoerd met plateau op circa 120 cm hoog. Het plateau wordt aan de bovenzijde afgewerkt met wandtegels. Boven het wandtegelwerk wordt spuitpleisterwerk aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt in de hoek van het plateau een leidingkoker tot aan plafond gerealiseerd.

Alle overige binnenwanden, woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en eventuele afgetimmerde kolommen in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkasten, technische ruimte(s) en eventuele kasten en binnenbergingen; deze ruimten worden niet nader afgewerkt.

- Gibo binnenwanden: behangklaar. Geen verdere afwerking en naden in het zicht;
- Kalkzandsteen bouwmuren / binnenspouwbladen: behangklaar Groep 3;
- Gipsplaten; behangklaar, niveau C.

Behangklaar betekent dat de verkrijger met minimale bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand.* Plaatselijke oneffenheden kunnen door de koper verwijderd worden. Kleine gaatjes en/of oneffenheden worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn volgens de voorschriften toegestaan. In de behangklare wanden kunnen krimp-scheuren optreden. Deze krimp-scheuren vallen niet onder de garantie van Woningborg en de herstelverplichting van de aannemer.

* Dit geldt niet voor glasvlies behang. Indien u dit na oplevering zelf of door derden wilt laten aanbrengen, zullen de wanden eerst voorzien moeten worden van stucwerk.

Buitenbergingen

De wanden in de buitenberging worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking

Woningen

De betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de meterkast en achter knieschotten. De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van antraciet vloertegels 45 x 45 cm met grijze voeg. Ter plaatse van de doucheopstelling worden vloertegels 45 x 45 cm op afschot aangebracht.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels.

Buitenbergingen

De betonvloer van de houten buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

Woningen

De plafonds in de woning worden op de begane grond en de eerste verdieping voorzien van spuitpleisterwerk. Met uitzondering van de meterkast, bergingen, technische ruimte en kastruimtes, deze worden niet nader afgewerkt. De v-naden van de betonplafonds en eventueel afgetimmerde stalen balken worden meegespoten, maar blijven in het zicht. De benodigde toe- en afvoerventielen voor het ventilatiesysteem blijven in het zicht.

De binnenzijde van de dakelementen worden afgewerkt met gipsplaten (behangklaar) en worden niet nader afgewerkt. Aansluitnaden worden waar nodig afgewerkt met een aftimmering op de gipsplaten.

Buitenbergingen

Het plafond van de buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

Toelichting Woningborg Wand-, Plafond-, en Vloerafwerking

Uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. U moet er rekening mee houden dat droging altijd leidt tot krimp van de toegepaste bouwmaterialen en dat er soms verkleuring van het spuitwerk kan ontstaan. Het wordt aanbevolen om de eerste weken na oplevering ‘overmatig’ te ventileren en afhankelijk van het seizoen ‘gelijkmatig’ te stoken.

Ondanks de grote hoeveelheid bouwvocht (enkele duizenden liters) in de bouwdelen is de woning bij oplevering optisch/visueel droog. In de bouwdelen is echter nog veel vocht aanwezig. Ten aanzien van de acceptatie van de hoeveelheid bij oplevering bestaat verder geen normering of voorschrift. Voordat u afwerkingen e.d. aanbrengt moet u dan ook vochtmetingen uit laten voeren en daarop het moment van verwerken afstemmen.

In deze eerste weken zal slechts het oppervlak van de diverse bouwdelen drogen, volledige droging bij normaal gebruik van de woning zal meerdere jaren vergen. Dit houdt in dat het ontstaan van scheurvorming in direct na oplevering aangebrachte steenachtige wandafwerkingen, absoluut niet uit te sluiten is. De aansluitingen dienen op een geëigende wijze, bijvoorbeeld insnijden plafondaansluitingen, uitgevoerd te worden. Met betrekking tot de na oplevering aangebrachte vloerafwerking adviseren wij u eveneens om schriftelijke garanties van de leverancier en/of applicateur te verlangen.

Sanitair

Tot de standaard uitrusting behoren alleen de hieronder aangegeven onderdelen. Onder voorwaarden is het mogelijk ander sanitair uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

Separate toiletruimte (begane grond en 1^e verdieping):

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Villeroy & Boch, Subway o.g.) met inbouwreservoir en tweeknopsbediening;
- een fontein (merk Villeroy & Boch, Subway o.g.) met muurbuis;
- een verchromde fonteinkraan (merk Grohe, Concetto o.g.).

Badkamer

- een wastafel circa 100cm breed (merk Villeroy & Boch, Subway o.g.) met muurbuis;
- een verchromde wastafelmengkraan (merk Grohe, Concetto o.g.);
- een spiegel met horizontale LED-verlichting (circa 60cm hoog en 100cm breed);
- een glazen douchewand op dorpel inclusief muursteun (circa 90cm breed en 200cm hoog);
- een verchromde thermostatische douchemengkraan (merk Grohe, Grohtherm o.g.);
- een verchromde glijstangcombinatie (merk Grohe, Tempesta o.g.);
- een douchedrain (circa 70cm lang).
- *een bad is optioneel; de keuze voor een bad kan gevolgen hebben voor de capaciteit van uw warmtepomp en boiler. Vraag naar de voorwaarden bij Econic, de leverancier van uw warmtepomp.*

Algemeen

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een verchromde beluchterkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis en dubbel afvoerstuk voor wasmachine en eventuele condensdroger.

Ventilatiesysteem

De ventilatieinstallatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

Woningen

De woningen zijn voorzien van een automatisch ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer met warmteterugwinning (WTW). Dit is een centraal mechanisch gestuurd ventilatiesysteem op basis van automatische CO₂-detectie. De ventilatieinstallatie staat in de techniekruimte op de 2^e verdieping.

De badkamer wordt voorzien van een timerschakelaar of ingebouwde vochtsensor voor tijdelijk extra ventilatie.

Het systeem kan door de gebruiker worden ingesteld. De instelling die wordt gekozen via deze bediening geldt dan voor het totale systeem. Het systeem is onderhoudsarm. Zo zijn bijvoorbeeld de toe- en afvoerventielen eenvoudig te reinigen en de filters eenvoudig verwisselbaar.

Ten behoeve van de ventilatie van de woningen worden waar nodig toe- en afvoerventielen in plafond of wand aangebracht. De posities en aantallen toe- en afvoerventielen staan niet aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve plaats en aantal toe- en afvoerventielen wordt bepaald door de installateur. Ook kopersopties kunnen van invloed zijn op positie en aantal van de ventielen. De installatie moet te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

De afvoerventielen worden aangebracht ter plaatse van: keuken, toiletten, badkamer, technische ruimten.

De toevoerventielen worden aangebracht ter plaatse van: woonkamer en slaapkamers.

Het is niet toegestaan in de keuken een afzuigkap met/of zonder motor op het ventilatiesysteem aan de sluiten. Het is wel mogelijk een recirculatiekap met motor toe te passen (deze wordt namelijk niet aangesloten op het ventilatiesysteem).

Buitenberging

De ventilatie in de buitenbergingen is op basis van natuurlijke ventilatie, hiervoor wordt geen installatie aangebracht.

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

De woningen beschikken over een individuele (bodemenergie)-warmtepomp (in een gesloten systeem) met ingebouwde warmwatervoorziening. Middels bodemlussen onder de woning of in de tuin wordt een groot gedeelte van de energie, die nodig is voor warm tapwater, de verwarming en de koeling van de woning, uit de bodem gehaald. De bodemlussen zijn via leidingen aangesloten op de individuele warmtepomp die geplaatst wordt in de techniekruimte op de 2^e verdieping. De warmtepomp heeft een geïntegreerd boilervat voor de opslag van warm tapwater.

Het gebruik van warm water met een warmtepomp en een boilervat werkt enigszins anders dan bij een cv-ketel. U dient hier bij het tappen van warm water, bijvoorbeeld bij het douchen, dan ook rekening mee te houden.

Het boilervat heeft een inhoud van 180 liter wat op ca. 55°C wordt gehouden. Dit water wordt gemengt met koud water waardoor je netto meer warm tapwater hebt. Met deze boiler kan je een flinke tijd douchen maar de douchetijd is afhankelijk van de grootte van de douchekop en hoe warm je doucht. In het geval van twee douches die tegelijk aan staan wordt de totale tap-/douchetijd ongeveer gehalveerd. Voor meer informatie over de werking over de warmtepomp, capaciteit van het boilervat, douchetijden en het vergroten van het boilervat voor meer tapwater wordt verwezen naar de informatie van Eonic.

De exacte uitvoering van het systeem wordt in samenspraak met Eonic geëngineerd en bepaald.

Het uit laten voeren van woning vergrotende opties zoals een uitbouw of dakkapel kan gevolgen hebben voor de installatie en zal tijdens het woonwensentraject voorgelegd moeten worden aan Eonic en /of de installateur.

Vanuit de warmtepomp (zie paragraaf Verwarmingsinstallatie) worden de warmwaterleidingen aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van de keuken*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*.

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van de keuken*;
- de fonteinkraan in de separate toilet(ten)*;
- de closetcombinaties*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp.

* *Indien vóór oplevering geen sanitair of keuken wordt geplaatst, worden de afgedopte leidingen niet aangesloten op het waternet. Dit vanwege het feit dat de installateur in verband met legionella geen afgedopte waterleidingen mag opleveren die wel aangesloten zijn op het waternet. Indien er echter voor gekozen is, onder de gestelde voorwaarden, sanitair te laten plaatsen door de geselecteerde showroom zullen de leidingen door de installateur worden aangesloten. Zie voor de voorwaarden het Woonwensenboek.*

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

Woningen

Conform de verkooptekeningen wordt de woning voorzien van lichtpunten, wandcontactdozen en (loze) leidingen. Er wordt inbouw materiaal toegepast.

Op de wanden binnen de woningen worden kunststof (witte tint) wandcontactdozen geplaatst op circa 30 cm boven de vloer, met uitzondering van de ruimtes waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en het aanrecht in de keuken.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht t.p.v. de wandopstelling:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelvriescombinatie;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap;
- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een combi oven;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasser;
- een loze leiding;
- een 2 fasen perilex aansluiting t.b.v. een inductiekookplaat.

Op de verkooptekeningen is de plaats van de eventuele keuken indicatief aangegeven.

Ter plaatse van de opstelling van de wasmachine en voor de opstelling van een eventuele condensdroger worden twee wandcontactdozen aangebracht, ieder op een aparte groep. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof (witte tint) die zijn aangebracht op de wanden circa 105 cm boven de vloer. In de woonkamer worden vanuit de meterkast twee loze leidingen aangebracht. In iedere slaapkamer wordt vanuit de meterkast één loze leiding aangebracht (Zie voor de mogelijkheden van het laten bedraden van loze leidingen het Woonwensenboek).

De woningen worden, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond).

Ter plaatse van de woningtoegangsdeuren wordt een buitenlichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning en een deurbel aangebracht. De bel wordt uitgevoerd met drukknop aan de buitenzijde en een schel op of nabij de meterkast.

Ter plaatse van de achterdeur wordt een lichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning aangebracht.

Zonnepanelen

Het dak wordt, indien nodig conform de BENG-berekening, voorzien van zonnepanelen. Afhankelijk van de stand van de woning ten opzichte van de zon worden deze aan de voorzijde, achterzijde en/of op de zijkant van het dakvlak aangebracht. Positie staat indicatief aangegeven op de verkoop-

tekeningen. De zonnepanelen worden tussen de dakpannen gemonteerd en via een omvormer op de 2e verdieping aangesloten op de meterkast van de woning.

De exacte maatvoering en aantallen worden bepaald door de installateur. De zonnepanelen maken onderdeel uit van het installatiepakket horende bij de BENG-norm.

Het uit laten voeren van eventuele woonwensen zoals een uitbouw, dakkapel, extra dakraam kan gevolgen hebben voor de woninginstallaties en zal tijdens het woonwensentraject voorgelegd moeten worden aan de installateurs.

Buitenbergingen

De bergingen in de tuin worden aan de binnenzijde voorzien van een wandlichtaansluitpunt (exclusief armatuur), een schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (allen opbouw materiaal).

Algemeen

De aangegeven elektrische symbolen in de woningen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze elektrapunten zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

Woning

De woningen zijn voorzien van laag-temperatuur vloerverwarming. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdregelaar in de woonkamer (stooklijnversteller) die ook een thermostaat functie bezit. Met deze hoofdregelaar kan de ruimtetemperatuur in de woonkamer ten opzichte van de basisinstelling een paar graden hoger dan wel een paar graden lager worden gezet.

Iedere andere verblijfsruimte (slaapkamers) en zolder(-ruimte) beschikt over een ruimtetemperatuur na-regeling waarmee de temperatuur apart is in te stellen. De temperatuur in de badkamer is door middel van een elektrische radiator regelbaar.

De temperatuur in een verblijfsruimte is te allen tijde ook afhankelijk van de temperatuur in de omliggende ruimtes.

's Zomers wordt koud water door de vloerverwarming gepompt. De koeling schakelt automatisch in bij een vooraf ingestelde buitentemperatuur. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit de woning op (topkoeling). Met topkoeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. Voor deze 'passieve' koeling zal nauwelijks elektra worden verbruikt. Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten bij een buitentemperatuur van circa -10 °C:

- verblijfsruimte 22°C;
- verkeersruimte 18°C;
- badruimte 22°C.

Ruimtetemperaturen conform garantie- en leveringsvoorwaarden Woningborg 2020.

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming verwarmt geleidelijk en dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet. De vloerverwarming wordt voorzien van een of meerdere verdeelunits. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

De verwarmingsleidingen zijn niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler). Verdeelunits in verblijfs- of verkeersruimten worden omtimmerd en afgeschilderd of afgedekt met stalen omkasting (tot circa 80 - 110 cm hoog, afhankelijk van hoogte unit). Verdeelunits in (trap)kasten krijgen geen omkasting.

In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst in wittint. De op de verkooptekening aangegeven verwarmingselementen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en positie van de elektrische aansluiting worden bepaald aan de hand van de berekeningen van de installateur.

In de volgende ruimtes wordt geen vloerverwarming aangebracht: douchehoek, opstelplaats keuken, bergruimte, berging, technische ruimte, en eventuele onbenoemde ruimten (met uitzondering van de zolder, deze wordt wel voorzien van vloerverwarming).

De keuze van vloerafwerking - aan te brengen na oplevering - in combinatie met vloerverwarming moet weloverwogen gedaan worden. Niet elke vloerafwerking is namelijk geschikt of minder geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd (vloerafwerking met maximale Rc-waarde van 0,07m² k/W) en ook de wijze van aanbrengen en de combinatie van verschillende vloerafwerkingen kunnen van belang zijn. De keuze van vloerafwerking heeft namelijk directe invloed op de warmteafgifte van vloerverwarming.

Plaatsing en aanbrengen van veel gesloten kasten zonder luchtstroming onder de kast en dikke vloerkleden wordt afgeraden omdat deze de warmteafgifte van de vloer verminderen.

Bij vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden.

Een nieuwbouwwoning bevat bouwvocht en wij adviseren u de eerste periode na oplevering niet of zo minimaal mogelijk te stoken en daarna langzaam te beginnen met opstoken. Bij te snel opstoken van de woning is er grotere kans op scheurvorming. Indien u uw woning niet voldoende “droog” stoekt, kan het voorkomen dat het vocht in uw toegepaste afwerking en/of meubelen trekt en schade veroorzaakt.

Buitenbergingen

In de buitenbergingen wordt geen verwarming toegepast.

Energieprestatie

Woning

De woningen in project Hofgeest Buiten voldoen aan de ten tijde van de omgevingsaanvraag geldende BENG-norm. (Beng 1: energiebehoefte, Beng 2: aandeel fossiele energiegebruik, Beng 3; aandeel hernieuwbare energie)

Ruimtedifferentiatie

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimteomschrijvingen omgezet naar bouwbesluitbegrippen laten zich als volgt lezen:

Meterkast = meterruimte
Hal / Entree / Overloop = verkeersruimte
Woonkamer = verblijfsruimte
Keuken = verblijfsruimte
Slaapkamer = verblijfsruimte
Toilet = toiletruimte
Badkamer = badruimte
Techniek = technische ruimte
Tuin = buitenruimte
Zolder = onbenoemde ruimte

Het huidige bouwbesluit uit 2012 eist in artikel 4.2 lid 2 dat tenminste 55 % van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie verblijfsgebied is; verkeersruimten en onbenoemde ruimten kunnen onderdeel uitmaken van een verkeersroute en/of verblijfsgebied.

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Bloktype 1 t/m 5

Onderdeel	Bloktype	Materiaal	Kleur
Gevels	1, 2, 3, 4, 5	Metselwerk	Beige/zacht geel genuanceerd
Kozijnhout	1, 2, 3, 4, 5	Hout	Gebroken wit
Raamhout	1, 2, 3, 4, 5	Hout	Grijs
Deurhout	1, 2, 3, 4, 5	Hout	Grijs
Voordeur	1, 2, 3, 4, 5	Hout	Oranje/Bruin
Goten	1, 2, 3, 4, 5	Aluminium	Gebroken wit
HWA's	1, 2, 3, 4, 5	Zink	Naturel
Dakpannen hellende daken	1, 2, 3, 4, 5	Keramik Keramik	Zwart/Grijs (langskap) Bruin (dwarskap)
Petje voordeur	1, 2, 3, 4, 5	Kunststeen	Zwartgrijs
Deurkader voordeur	1, 2, 3, 4, 5	Kunststeen	Bruingrijs
Waterslagen Dagkanten	1, 2, 3, 4, 5	Kunststeen	Wit
Gootklossen en windveren overstek	1, 2, 3, 4, 5	Hout	Licht warmgrijs

Voorbehoud

Deze verkoopinformatie is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop de woningen gerealiseerd zullen gaan worden. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid.

De maten die in de brochure en op de verkooptekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren.

De in de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra, verwarmingselementen, installaties en het sanitair is ter indicatie aangegeven. De exacte plaats en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld zodat eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Iedere woning beschikt over een techniekruimte. Deze ruimte is met name bedoeld voor de plaatsing van de nodige technische installaties (zie ook paragraaf Waterinstallatie, Verwarmingsinstallatie, Ventilatieinstallatie, Elektrische installatie). De installaties in de techniekruimte staan indicatief aangegeven, de definitieve inrichting van de techniekruimte volgt na opgave installateurs en kan nog wijzigen. Regelgeving technisch gezien dienen de installaties ten behoeve van onderhoud en vervanging te allen tijde goed bereikbaar te zijn.

De inrichting van de openbare ruimte op de situatietekening betreft een momentopname en is indicatief. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, boven- en ondergrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen, inrichtingselementen, groenvoorzieningen, bomen, materialisatie verhardingen, maatvoeringen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor (wijzigingen in) bouwplannen van derden, die in de nabijheid van ons bouwplan (kunnen) worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Het project en/of de woningen voldoen niet aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen nieuwbouw 2015, met uitzondering van het hang- en sluitwerk van de woning zelf.

De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichtberekening. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) en overstekken aan de gevel bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimte en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In dat geval is voor die ruimte de 'krijtstreepmethode' toegepast. Indien de krijtstreepmethode van toepassing is staat dit aangegeven op de verkooptekening.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, films, maquette, het ontwerp en (ingekleurde) plattegrond/situatie tekeningen geven een (artist-)impressie weer. Aan deze middelen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder andere de maatvoering van de ramen/kozijnen wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan de kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieurstudies en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuinrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van de woningen, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de plaats en het aantal hemelwaterafvoeren is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.

Gedogen van de bouwkundige situatie Hofgeest Buiten

De bewoners van Hofgeest Buiten zullen moeten gedogen dat de toestand waarin de woningen en de percelen na (af)bouw zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht. Speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainage-systemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, uitbouw, licht en uitzicht. Waaronder voor sommige woningen meer concreet ook wordt bedoeld het hebben van een raam in de kopgevel van de te realiseren woning binnen 2 m tot de erfgrrens met de burenn benodigd in verband met daglichtvoorziening dan wel in verband met de eisen vanuit beeldkwaliteit in Hofgeest Buiten.