

Technische omschrijving Dyckstede *Bouwnummers 1 tot en met 6*



Sfeerimpressie, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

12 april 2023

Inhoud

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	3
2. KOPERSINFORMATIE	3
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8
1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN	8
2 PEIL VAN DE WONING	8
3 GRONDWERK.....	8
4 RIOLERINGSWERKEN	8
5 TERREININRICHTING.....	9
6 FUNDERINGEN.....	9
7 GEVELS EN WANDEN	9
8 VLOEREN.....	9
9 DAKEN.....	10
10 KOZIJNEN	10
11 TRAPPEN.....	11
12 BEGLAZING	11
13 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN	11
14 AFBOUWTIMMERWERK	11
15 SCHILDERWERK.....	12
17 KEUKEN.....	12
18 SANITAIR.....	12
18 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	13
19 INSTALLATIES.....	13
4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	17
5. AFWERKSTAAT.....	18

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project **Dyckstede** bestaat totaal uit 14 woningen, het plan is gelegen aan Middeldijk te Barendrecht. Deze verkoopomschrijving is bedoeld voor de bouwnummers 1 tot en met 6 in het plan.

Ontwikkeling en verkoop

Phoenix Capital b.v.: hierna te noemen: "Ontwikkelaar / Verkoper"

Realisatie

BIK Bouw b.v.: hierna te noemen: "Aannemer / Ondernemer"

Architect

Stijl Architectuur

Woningborg

De woningen worden gebouwd met duurzame materialen en worden voorzien van Woningborg garantie.

Technische omschrijving

Voorliggende technische omschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van het project *Dyckstede* en behoort bij de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. De Aannemer streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Datum: 12 april 2023

2. KOPERSINFORMATIE

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg

waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Omgevingsvergunning

De benodigde omgevingsvergunning voor het project is door de Verkoper aangevraagd.

Koop- en de aannemingsovereenkomst

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Verkoper respectievelijk de Ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs terwijl de Ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

Nadat de overeenkomsten door u en de Verkoper en de Ondernemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Eveneens wordt een kopie naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat.

Kostenoverzicht

De V.O.N.-prijs van uw woning, die u veelal betaalt vanuit de hypotheeksom, is opgebouwd uit de onderstaande delen;

Koop- en aanneemsom

U koopt de grond van de Verkoper '*koopsom*' en u koopt de woning van de Ondernemer '*aanneemsom*'. De bijbehorende termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. In deze koop- en aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten opgenomen:

- de koopsom van de bouwkegel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- de honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- de legeskosten;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- de eenmalige "huis" aansluitkosten van elektra (aansluitwaarde 3 X 35A), water en riolering;

- de kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- de CAR-verzekering;
- energielabel;
- het geldend belastingtarief.

De kosten in verband met de eventuele financiering van de woning zijn niet in de koop- en de aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw.
- de kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

- de aansluiting van de telefoon dan/wel internet;
- de entreegelden en abonnementskosten van het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- de inschakelkosten c.q. "bewoners" aansluitkosten in verband met de levering van elektra, water en signaallevering van het centraal antennesysteem;
- de kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementsgelden ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijke energiebedrijf;
- de afkoopsom van het warmtepumpsysteem en energieopwekking, waaronder de warmtepomp, warmwaterboiler en PV panelen, deze vallen binnen door u apart af te sluiten leasecontract (u betaald een maandelijks bedrag) met Klimaatgarant.

Prijsstijgingen

De in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het belastingtarief worden zowel in het meerwerk als in de koop-/aanneemsom doorberekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris.

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening is tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de kosten in verband met een hypothecaire geldlening;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling terzake de bouw van de woning is in de aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze

rente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de Ondernemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's. Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota.

Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.

Op dit project is verder het opschortingsrecht (6%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de Ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar de hypotheekverstrekker verzonden te worden, die voor de betaling zorg draagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die betaald moet worden over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u een opstalverzekering nodig. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze en andere verzekeringen.

Situatietekening

De situatietekening die in de verkoopdocumentatie is opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de gemeente. De Ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

De nummers bij de woningen op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze maken wij u bekend nadat de huisnummers door de gemeente zijn vastgesteld.

Wijzigingen / disclaimer

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel is bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

Wanneer u de woning gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen impressies in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het

bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. De oppervlakte van een deel van het verblijfsgebied is gereduceerd met de zogenaamde krijtstreepmethode om aan de daglichteisen te voldoen. Na krijtstrepen wordt aan de 55% eis voldaan.

Koperskeuze

U wordt in de gelegenheid gesteld, mits tijdig ingediend, wijzigingen in uw woning aan te brengen, zodat de woning kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Enkele mogelijke wijzigingen, met de bijbehorende meerprijzen, zijn opgenomen in de standaard kopers keuzelijsten van de Ondernemer. Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze standaardlijsten staan. Wij laten u dan weten of wij deze kunnen uitvoeren en eventueel voor welke prijs. De kopers keuzelijsten van de Ondernemer maken deel uit van de aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden tijdens de bouw door andere partijen dan bedrijven behorende bij de Ondernemer is niet toegestaan.

Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd. Let op! Ook het door u gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd. Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen. Korte tijd na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van de woning plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het "proces verbaal van oplevering". De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd. Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantieregeling 2021, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

Energielevering

Elektra

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen.

Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

Warmtepompstelsel

Leasecontract Klimaatgarant

Uw woning is voorzien van een warmtepompstelsel, dat samen met de warmwaterboiler en PV panelen op het dak, uw woning verwarmt en voorziet van energie. Hierbij dient vermeld te worden dat de aankoop van deze installatiecomponenten niet is inbegrepen in de koop- aanneemsom, maar dat u middels een leasecontract een maandelijkse bijdrage aan Klimaatgarant betaald, waarbij onderhoud / werking van de installatie gegarandeerd wordt. De specifieke voorwaarden staan in de overeenkomst die u met Klimaatgarant dient te sluiten. Dit is verplicht bij de aankoop van uw woning. U kunt hierna dit contract opzeggen, volgens de voorwaarden die zijn opgenomen in de overeenkomst die u met Klimaatgarant sluit, dan zal er een afkoopregeling gelden.

Energiecertificaat

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energiecertificaat verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energiecertificaat bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd met een BENG-norm zoals geldt op moment van aanvraag omgevingsvergunning, hierdoor ontvangt u een **energielabel A+++** bij oplevering.

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontract-tekeningen.

1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In het Bouwbesluit worden benamingen van ruimten in de woning anders aangegeven dan in de spreektaal bekend is. De begrippen hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden daarin niet gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verkeersruimten, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en andere ruimten. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Verblijfsruimte : Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)

Verkeersruimte : Hal, Overloop

Bergruimte : Berging / Trapkast

Meterruimte : Meterkast

Badruimte : Badkamer

Toiletruimte : Toilet

Buitenruimte : Tuin/Terras

Onbenoemde ruimte : Zolder (*deze ruimte voldoet niet aan de eisen van bijvoorbeeld een verblijfsruimte*)

2 PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP zal worden bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente.

3 GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van zand.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond.

4 RIOLERINGSWERKEN

Woning

De riolering zal worden uitgevoerd in PVC en PPC. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen.

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel, dat houdt in dat per woning de vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeente riool via een verzamelleiding en pompput op gemeenschappelijk terrein en de hemelwaterafvoeren worden direct afgevoerd op het oppervlaktewater. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke boven het dak uitmonden in een ventilatie dakdoorvoer.

De hemelwaterafvoer van de gemeenschappelijke berging wordt direct op het oppervlaktewater afgevoerd.

5 TERREININRICHTING

De inrichting van het gemeenschappelijk gebied en de terrassen aan de voorzijde van de woningen wordt uitgevoerd zoals op de situatie-/terreintekening is aangegeven. De bestrating van de achtertuin bestaat uit betontegels grijs 50x50 cm zoals op tekening is aangegeven. De pergola bestaat uit geïmpregneerd grenen hout, uitvoering conform verkooptekening.

6 FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde grondonderzoek wordt de definitieve uitvoering van het funderingssysteem toegepast, bestaande uit stalen en/of betonnen palen en betonnen funderingsbalken.

7 GEVELS EN WANDEN

Buitengevels

De buitenzijde van de gevel, het buitenspouwblad, wordt met houten latten afgewerkt.

De kleur en soort hout zijn in overleg met de architect bepaald en aangegeven in de *kleur- en materialenstaat* hoofdstuk 4.

Onder de buitenkozijnen ter plaatse van de gevelbekleding die niet op vloerniveau eindigen worden in de gevel aan de buitenzijde raamdorpels toegepast.

Boven de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde stalen hoeklijnen aangebracht.

Daar waar noodzakelijk worden boven de gevelkozijnen kunststofslabben aangebracht. In de gevelbekleding worden eveneens, daar waar noodzakelijk, loodslabben aangebracht. Een en ander om waterdichte aansluitingen te realiseren.

Ter plaatste van de kopgevel van bouwnummer 1 worden niet bewegend, in open stand, 'schuurdeuren' conform tekening gerealiseerd, uitgevoerd in aluminium, kleur conform kleur- en materiaalstaat

Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de gevel van de woningen, het binnenspouwblad, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van de wanden worden door de constructeur bepaald.

Isolatie

De gevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie (warmteweerstand $R_c \geq 4,5$ m²K/W).

Lichte en zware scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden ter plaatse van de begane grond en de verdiepingen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70/100 mm.

De scheidingswand tussen de geschakelde bergingen is opgebouwd uit kalkzandsteen.

8 VLOEREN

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woningen (warmteweerstand $R_c \geq 3,5$ m²K/W) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen vloer.

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel. Deze sparing wordt voorzien van een metalen kruipluikomranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik en voorzien van een luik oog.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte vloeren op betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). De V-naden tussen de verschillende platen aan de plafondzijde zullen zichtbaar blijven.

Overloop

Ter plaatse van de verdiepingvloer wordt zoals op tekening aangegeven een betonnen vloer gerealiseerd. Ter plaatse van de vide wordt glazen hekwerk voorzien, ingeklemd in een aluminium profiel.

9 DAKEN

Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit prefab geïsoleerde dakelementen opgebouwd uit gordingen met aan de binnenzijde een binnenbeplating (warmteweerstand $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$). De binnenzijde van de kapconstructie wordt fabrieksklaar afgewerkt.

De verholten goten worden in zink(look) uitgevoerd, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Alle schuine dakvlakken worden met zinklook dakbedekking afgewerkt.

Dakvensters

In de hellende daken worden conform tekening dakvensters aangebracht. De overige dakvensters zijn wel te openen.

Hellend dak bergingsblok

Het hellende dak van het bergingsblok wordt uitgevoerd als een houten balklaag met underlayment, voorzien van een zinklook dakbedekking.

Het dak van de berging is niet nader geïsoleerd.

10 KOZIJNEN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Ter plaatse van deuren tot vloerpeil wordt een onderdorpel toegepast. Ter plaatse van vaste beglazing tot vloerpeil wordt er een onderdorpel toegepast. Ter plaatse van de borstweringen komen onder de gevelkozijnen aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen.

Ramen

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout, en de ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering.

Buitendeuren

De voordeur van de woning wordt een duurzaam hardhouten deur zoals op tekening is aangegeven.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen zonder bovenlicht en worden afgelakt.

Ter plaatse van de toiletten en de badkamer worden er kunststeen onderdorpels toegepast.

Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren. De deur van entree naar woonkamer wordt uitgevoerd als stompe deur met glasvulling (4 glasvlakken).

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG**® hang- en sluitwerk (RVS) aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit.

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

Ten behoeve van de post wordt een postbus voorzien bij de inrit van het gemeenschappelijk gebied.

De binnendeuren worden voorzien van RVS beslag.

De binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knop.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

11 TRAPPEN

De trappen binnen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met leuning en hekwerken. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

De trappen worden wanneer noodzakelijk uitgevoerd met zogenaamde lepe hoeken met omtimmerde leidingkokers ten behoeve van leidingwerk in de woningen.

12 BEGLAZING

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR+++ glas met gasvulling).

Wanneer conform NEN 3569 letsel werend glas toegepast dient te worden, dan is dit opgenomen.

13 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

Vloerafwerking

De begane grondvloer en de verdiepingvloeren worden afgewerkt met een zandcement of anhydriet dekvloer.

Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Tegelwerken

De vloer van de badkamer wordt voorzien van vloertegels:

- afmetingen ca. 33x33 cm;
- afmeting ter plaatse van de douchehoek ca. 15x15 cm;
- kleur tegels: antraciet;
- voegkleur grijs.

De vloer het toilet wordt voorzien van vloertegels:

- afmetingen ca. 33x33 cm;
- kleur tegels: antraciet;
- voegkleur grijs.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels:

- afmetingen ca. 20x25 cm;
- kleur tegels: wit, liggend verwerkt;
- voegkleur wit.

Hoogte wandtegelwerk in de toiletten tot een hoogte van ca. 1,2m boven vloer en in de badkamer tot plafondhoogte. De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt het vloertegelwerk afwaterend naar de RVS doucheput aangebracht.

14 AFBOUWTIMMERWERK

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

Ter plaatse van de (mogelijke) lepe hoeken wordt een aftimmering aangebracht en worden de trapgaten afgetimmerd.

Ter plaatse van verblijfsruimtes op de verdieping zullen de (ventilatie)kanalen omtimmerd worden.

Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

15 SCHILDERWERK

De houten gevelkozijnen, -ramen en –deuren worden fabrieksmatig afgelakt met een dekkende verf in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De hardhouten binnendeurkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig afgelakt met een dekkende verf in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Er wordt schilderwerk - 1x *aflakken*- aangebracht ter plaatse van;

- trap (bomen dekkend geschilderd, treden en stootborden gegrond);
- hekwerken en leuning;en;
- traggatsparing;
- leidingkokers.

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk wordt geen schilderwerk aangebracht.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg samen met het certificaat toegezonden folder '*Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud*'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het van belang de voorgeschreven onderhoudsfrequentie te hanteren.

17 KEUKEN

De woning wordt standaard NIET voorzien van een keukenopstelling. De aansluitingen op standaard posities worden afgedopt aangebracht.

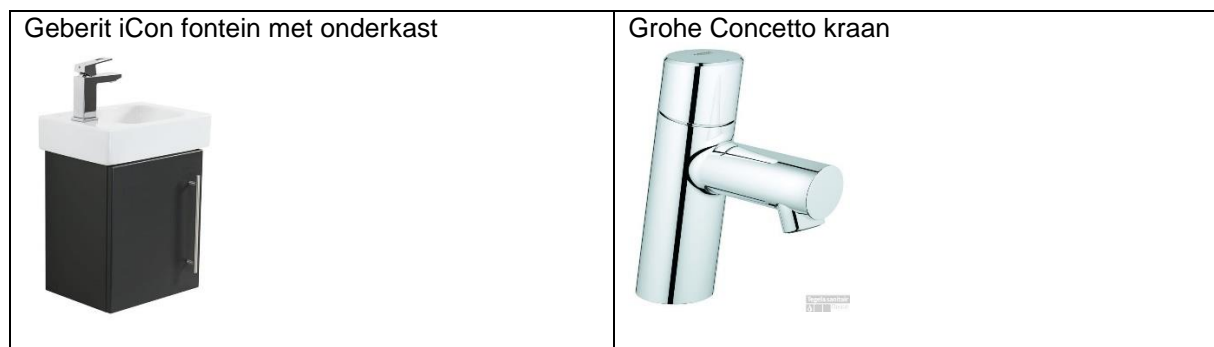
18 SANITAIR

De woningen in Dyckstede worden standaard opgeleverd met ingericht sanitair Geberit iCon o.g., Grohe kranen. Onderstaand referentiebeelden van het toegepaste sanitair.

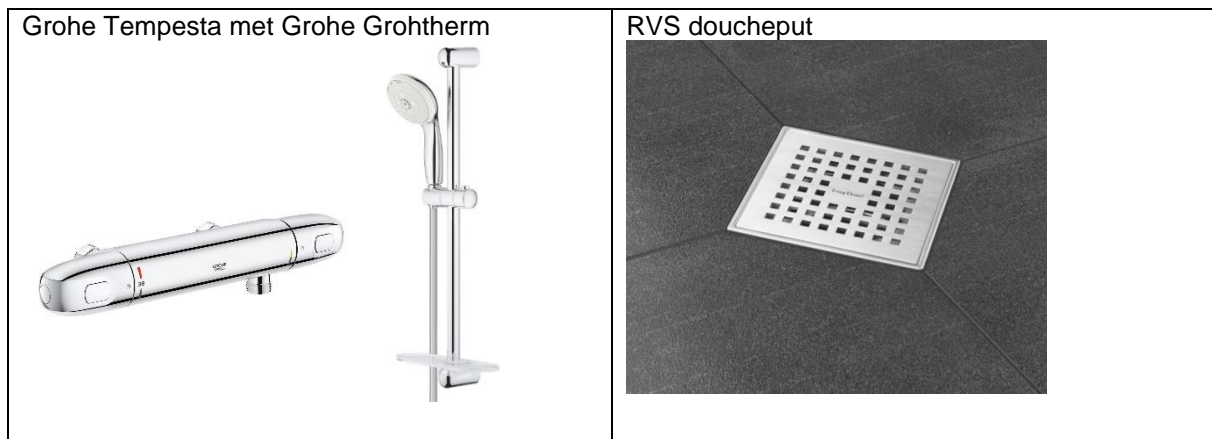
Toiletcombinatie:



Fonteincombinatie:



Douchecombinatie:



Wastafelcombinatie (dubbel):



Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier.

Alle woningen worden aan de achtergevel t.p.v. het terras voorzien van een vorstvrije buitenkraan.

18 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goot aan de voor- en achtergevel van de woningen wordt uitgevoerd als een verholten goot met zink(look) kraal, zoals aangegeven op de tekeningen.

De hemelwaterafvoeren van de woningen en het bergingsblok in het zicht worden uitgevoerd in zink(look). Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de riolering.

19 INSTALLATIES

De meterkast

wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten als mede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater. De waterleiding wordt afsluitbaar en aftapbaar aangelegd en zodanig ontworpen dat er geen bevroeringsgevaar ontstaat. De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionella bacteriën kunnen ontwikkelen, bij regulier gebruik.

Gasinstallaties

De woningen worden **niet** aangesloten op gas en het is dan ook niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

De woningen worden verwarmd door middel van een water-water warmtepomp, met bodemlussen. De plaats van de bodemlussen wordt door de installateur bepaald.

De begane grond en verdieping worden voorzien van vloerverwarming. De indicatieve positie van de verdelers voor de vloerverwarming staat aangegeven op tekening. In de badkamers wordt een elektrische handdoekradiator aangebracht.

Het koelen van uw woning houdt in dat de temperatuur in uw woning enkele graden verlaagd kan worden ten opzichte van een woning die niet gekoeld wordt. Een warmtepomp koelt dus de woning, maar is geen airconditioning. Aan deze omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden.

De te behalen en handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren dient voor de volgende ruimten tenminste te zijn:

- woonkamer en keuken 20°C
- slaapkamers 20°C
- hal en overloop 15°C
- badkamer 22°C

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt een berekening uitgevoerd volgens de ISSO-51 publicatie.

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats in de verblijfsruimte zoals aangegeven op tekening. Er wordt gewerkt met een zogenoemd master-slave principe, waarbij de thermostaat in de woonkamer leidend is.

Verwarmingselementen

De elektrische handdoekradiator is fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit en gemonteerd met wandaansluiting en thermostaat.

Vloerverwarming

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel; R-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m².K/W zijn. Laat u door uw leverancier ten behoeve van de vloerafwerking goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft. N.B. bij oplevering ontvangt u een stookprotocol, dit dient u te volgen voordat er een vloerafwerking aangebracht wordt.

Warmwatervoorziening

Het warme water in de woning wordt voorzien vanuit een boilervat van 200 liter aangesloten op de installatie van de water-water warmtepomp.

Ventilatievoorzieningen en afvoerkanalen

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem voorzien van mechanische luchttoevoer via ventielen en mechanische afvoer (CO₂ gestuurd) De hoofdbediening wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. Het systeem meet d.m.v. sensoren het CO₂-niveau, hoe hoger de gemeten CO₂, hoe hoger het ventilatiedebiet van de ventilator. Daarnaast wordt in de badkamer een draadloze bedieningsschakelaar geplaatst, met deze schakelaar kan de ventilator tijdelijk in een hogere ventilatiestand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon-, en slaapkamers wordt verse lucht toegevoerd via ventielen in het plafond of ventielen onder de kap. De luchtafvoer wordt mechanisch geregeld. Voor de indicatieve posities zie de tekening.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen die daarmee uit het zicht zijn weggewerkt. Het leidingwerk op de eerste verdieping/zolder zal als opbouw uitgevoerd worden.

Dak doorvoeren

Op het hellende dak van uw woning worden dak doorvoeren geplaatst ten behoeve van de;

- ventilatie-installatie;
- PV-installatie;
- ontluchting van de riolering.

De definitieve plaats van deze doorvoeren wordt door de installateur bepaald.

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de definitieve verkoopcontracttekeningen.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw fabricaat *Jung AS 500 (kleur alpine wit)*.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen in de keukenzone en berging 1,25 m;
- de buitenlichtpunten 1,8 m;
- de leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van telefoon en UTP / C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken (keukeninrichting niet opgenomen) conform tekening;
- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m.

In de meterkast wordt 1 dubbele wandcontactdoos geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- de hal begane grond;
- de woonkamer;
- de overloop
- de zolder

In de berging in het bergingsblok wordt 1 dubbele wandcontactdoos geplaatst op circa 1,25m hoogte.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit:

- beldrukker ter plaatse van de voordeur;
- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast.

Fotovoltaïsch systeem

Op het dak van de woning wordt standaard een fotovoltaïsch systeem toegepast bestaande uit het aantal panelen dat volgt uit de BENG berekeningen. De bij het systeem behorende zonnepanelen zijn zwart. De plaats op het dak wordt door de installateur bepaald.

Telecommunicatievoorzieningen

De aansluiting op de centrale antenne-inrichting en op het telefoonnet dient u zelf te verzorgen. Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer en hoofdslaapkamer een bedrade leiding met aansluitdoos aangebracht, zoals op verkooptekening aangegeven.

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

onderdeel	materiaal	kleur
Buitenbeglazing	glas (HR+++), e.e.a. conform BENG berekeningen	helder
Kozijnen	Hardhout	Grijs, RAL 9007
Draaiende delen in kozijnen	Hardhout	Grijs, RAL 9007
Voordeur woning	Hardhout	Grijs, RAL 9007
Gevelbekleding	Iroko hout	naturel
Plint	Geïsoleerde kantplank	Grijs
Brievenbus bij entree terrein	Aluminium	NTB
Metaalplaatvulling kaders	Aluminium/staal	Grijs, RAL 9007
Hellend dak	Zink(look)	naturel
Hemelwaterafvoeren in het zicht	Zink(look)	naturel
Hemelwaterafvoeren niet in het zicht	PVC	Grijs
Verholten goten	Zink(look)	naturel

5. AFWERKSTAAT

onderdeel	materiaal	kleur
Deurdorpels	kunststeen	antraciet
Binnendeuren	HDF plaatmateriaal met tubulaire spaanplaatvulling	wit
Kozijnen binnendeuren	hardhout	wit
Gevelkozijnen en ramen	Hardhout	als buiten
Binnenwanden	behangklaar	geen schilderwerk
Schakelmateriaal	kunststof	wit
Trapbomen, spullen en hekwerken	hout	wit afgelakt
Traptreden	hout	wit gegrond
Plafonds	spacwerk	wit
Onderzijde kap	fabrieksafwerking	wit