

Technische omschrijving:

Project: Het Landgoed Woonpark Hoevelaken fase 2
Aantal woningen: 27 woningen bnr. 1 t/m 14, 44 t/m 47 en 52 t/m 60
Datum: 13-02-2020

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 27 woningen in diverse varianten in het project Het Landgoed Woonpark Hoevelaken fase 2.

Opdrachtgever / verkoper

De opdrachtgever is BPD Ontwikkeling B.V.

Realisatie / ondernemer

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

Mulleners&Mulleners

1. Wegwijzer bij aankoop woning
2. Technische omschrijving
3. Ruimte afwerkstaat
4. Kleuren en materialenstaat
5. Overige bepalingen

Bijlagen;

1. Verkooptekeningen



1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in Het Landgoed Woonpark Hoevelaken. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen, zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met uw woonadviseur Judith Gerlagh van Reinbouw B.V. op telefoonnummer 0313 - 49 19 49 of per mail via jgerlagh@reinbouw.nl.

Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper BPD Ontwikkeling B.V. en de ondernemer Reinbouw B.V. geregeld.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de ondernemer.

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen maken deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Reinbouw B.V. bouwt het project conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is Reinbouw B.V. verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst.

Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt bij de makelaar plaats. Vergeet niet om een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart) mee te nemen naar deze tekenafpraak.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de grond en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de kavel bij de notaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht verkoper BPD Ontwikkeling BV zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (Reinbouw B.V.) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het originele exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U als koper ontvangt een kopie van de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst.

Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten.
- Inclusief rente over de grondkosten.
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs.
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering.
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI)
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering.
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten.
- Inclusief gemeenteleges.
- Inclusief omgevingsvergunning.

- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen.
- Inclusief kosten van Woningborg.
- Inclusief btw (momenteel 21%).
- Inclusief stelpost voor de keuken.

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf de valutadatum tot de dag van grondtransport bij de notaris.
- Kosten voor de aanleg van telefoon en data naar de woning.
- Entree- en abonnementskosten van telefoon, internet en CAI.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten.
- Kosten van vervallen hypotheekofferte.
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:

- inclusief bouwkosten;
- inclusief standaard sanitair en tegelwerk;
- inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- meer- en minderwerk;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Overdracht van uw woning

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw kavel plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan de volgende posten vermeld:

- Grondkosten.
- Eventuele rente over de grondkosten.
- Eventuele vervallen bouwtermijnen.
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen.
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- de akte van levering en vestiging;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaatsgevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan.

Betalingen

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u een factuur met het verschuldigde bedrag:

- Deze factuur dient u voor akkoord te ondertekenen en zo spoedig mogelijk door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.
- Wij adviseren u om een kopie voor uw eigen administratie te maken.

Vervolgens dient uw hypotheekverstrekker te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan BPD Ontwikkeling B.V. en Reinbouw B.V. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan wordt er rente in rekening gebracht. (Deze bepaling is ook vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst.)

Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

Fiscale zaken

Afhankelijk van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm heeft u recht op aftrek van bepaalde kosten door:

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- De aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde huurwaardeforfait.

Het is in veel gevallen ook mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. U kunt hiervoor een verzoek 'voorlopige teruggave inkomstenbelasting premie volksverzekering' indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat elke maand de te veel ingehouden belasting aan u wordt terugbetaald.

Subsidie

Door BPD Ontwikkeling B.V. zal voor de warmtepomp-installatie subsidie worden aangevraagd, dit is verwerkt in de vrij op naam prijs van uw woning. Het is voor u niet meer mogelijk voor de warmtepomp-installatie subsidie aan te vragen.

Wel kunt u na oplevering de BTW terugvragen van de zonnepanelen die op uw woning worden aangebracht. Om dit te kunnen doen ontvangt u bij de oplevering van uw woning een factuur met daarop alleen de zonnepanelen op uw woning. Deze factuur is opgenomen op een zogenaamde opleverstick (USB-stick) die u bij de oplevering van uw woning van Reinbouw B.V. krijgt. De factuur hoeft u niet te betalen. De kosten voor de zonnepanelen zijn immers opgenomen in de koopsom van uw woning.

Meer- en minderwerk

Nadat u de aannemingsovereenkomst met Reinbouw B.V. heeft ondertekend, ontvangt u van de makelaar/woonadviseur van Reinbouw de 'standaard optiekeuzelijst'. Hierop staan de diverse optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de keuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking ruim voordat de bouw start op een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum. Besluit u ná de bedoelde datum, de zogenoemde sluitingsdatum, een aanvraag te doen tot meer- en minderwerk, dan is het aan Reinbouw B.V. om wel of niet over te gaan tot acceptatie van de meer- en minderwerkopdracht.

Betaling van het meer- en minderwerk vindt plaats in overeenstemming met de Woningborg-regeling: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer- en minderwerk. (De afspraken hierover staan ook in uw aannemingsovereenkomst). Betalingen van meer- en minderwerk gebeuren rechtstreeks aan de aannemer, Reinbouw B.V.

Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de uitvoering van de woning leidend.

Individuele wensen

In de optiekeuzelijst kunt u tal van opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het mogelijk om nog specifiekere wijzigingen te laten aanbrengen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optiekeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij uw woonadviseur. Daarbij wordt gekeken of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan, en ook aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. In dat kader bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt in deze gevallen iedere wijziging afzonderlijk.

De wijzigingen worden getoetst aan de geldende eisen en regelgeving. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij een wijziging helaas niet in behandeling kunnen nemen. Bijvoorbeeld omdat:

- De wijziging strijdig is met de voorwaarden van het Woningborg, het Bouwbesluit of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging betrekking heeft op het uiterlijk van uw woning zoals het gevelaanzicht, etc.;
- Er voor de wijziging een omgevingsvergunning of wijziging omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
- Het ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, of het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingsdatum van het keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces.

Veiligheid tijdens de bouw

Reinbouw B.V. draagt als hoofdaannemer het risico van schades op de bouwplaats als gevolg van diefstal, vandalisme, brand, storm en dergelijke. Ook zijn wij verantwoordelijk voor de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers op de bouwplaats. Het is daarom niet toegestaan dat u als toekomstige bewoners zelf het bouwterrein komt bezoeken. Om u toch de mogelijkheid te bieden om tijdens het bouwproces uw woning te bezichtigen worden er kijkdagen georganiseerd.

Vooropname

Voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. Reinbouw B.V. geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve opleverdatum. Bij de verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen waarin de datum van opleveren ruim wordt gesteld. Ook in het geval van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u de grootst mogelijke voorzichtigheid aan. Wacht u daarom eerst op de opleveringsbrief die u uiterlijk 2 weken voor de oplevering van Reinbouw B.V. ontvangt, voordat u definitieve maatregelen treft. Alle andere genoemde data zijn prognoses die kunnen wijzigen.

Tegelijk met de uitnodiging voor de oplevering, versturen wij u de laatste facturen, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan Reinbouw B.V. hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe woning.

Betaling en depot

Reinbouw B.V. draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling Woningborg). Deze 5% komt pas ter beschikking van Reinbouw B.V. wanneer eventuele onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

Drie maanden na de oplevering kunt u zelf nog een eindcontrole uitvoeren.

Wij verzoeken u vriendelijk om met één belangrijk aspect rekening te houden: een woning is gebouwd uit natuurlijke materialen. Deze kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Materialen kunnen bijvoorbeeld wat gaan uitzetten of juist krimpen onder invloed van temperaturen. Bij stucwerk bijvoorbeeld, bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van de woning. Dit heeft geen constructieve gevolgen en is geen aanleiding voor het vasthouden van de bankgarantie.

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om u bij te laten staan door bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering ontvangt u informatie met betrekking tot het onderhoud van de woning. Daarin staat onder meer:

- aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van buitenschilderwerk;
- revisietekeningen van de technische installaties.

Kavel en situatie

Na oplevering verzorgt het Kadaster de definitieve inmeting van de kavel. Afwijkingen (meer of minder) in afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Reinbouw B.V. verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Die verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor de opstal- en inboedel verzekering van uw woning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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!

Na de ondertekening van de koop- aannemingsovereenkomst verzorgt Reinbouw B.V. de aanvraag voor dit certificaat. Woningborg zal het certificaat rechtstreeks aan u versturen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk en de keuken), 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.

2) Technische omschrijving Woonpark Hoevelaken

Peil

Het peil van de woningen is gelijk aan de bovenkant van de cementdekvloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de betreffende gemeente. De hoogte van de omliggende tuin loopt van de gevel af naar het openbaar gebied.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering wordt circa 35 mm aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm wordt geadviseerd een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep.

Grondwerken

Voor het realiseren van funderingen en leidingwerk is het noodzakelijk grondwerk uit te voeren waarbij grond wordt uitgegraven. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. In de woningen krijgen de inspectieruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. De tuinen worden ontdaan van bouwresten en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden kunt u naar eigen inzicht en voor eigen rekening na oplevering van de woning laten uitvoeren.

Buitenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten. Ook de leidingen voor de hemelwaterafvoer zijn van kunststof. Het hemelwater wordt afgevoerd volgens de voorschriften van de gemeente. Ook de vrijstaande houten berging wordt aangesloten op het hemelwaterriool.

Bestrating

Vanaf de erfgrans tot aan de woningentree worden betontegels niet aaneengesloten geplaatst, zogenoemde staptegels. Ter plaatse van de opstelplaats voor de auto worden 2 stroken betontegels aaneengesloten geplaatst. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik.

De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel wordt aangelegd door de opdrachtgever / verkoper en valt buiten deze technische omschrijving.

Terreininventaris en beplanting

De erfgrans wordt aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. De erfafscheiding wordt door derden gerealiseerd conform de juridische situatietekening. De erfafscheidingen tussen de privé kavel en het openbaar gebied welke op tekening zijn aangegeven maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd.

Voor de plantaardige erfafscheidingen is in de koop- en aannemingsovereenkomst, dan wel in de akte van levering een bijzondere bepaling opgenomen.

Wat houdt dit praktisch in:

1. In het eerste plantseizoen na de oplevering van uw woning, dus tussen half november en half april, worden door derden de plantaardige erfafscheidingen aangeplant.
2. Bij de tuinrichting dient rekening te worden gehouden met de aanwezige of nog door derden te planten hagen
3. Na het aanplanten door derden van de plantaardige erfafscheidingen is de koper verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud

Houten berging vrijstaand (Type A, C, D, J, T)

De woning is voorzien van een houten berging conform verkooptekening. De wanden zijn opgebouwd uit houten prefab elementen, aan de buitenzijde voorzien van houten vellingdelen. Bij een dubbele berging wordt de berging scheidende wand gerealiseerd met underlayment beplating. In de berging wordt een houten deur aangebracht volgens verkooptekening. Het schuine dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van houtvezelplaat. Het dak wordt afgewerkt met beton dakpannen. Op het dak van de berging worden conform de verkooptekeningen PV-panelen geplaatst.

Gemetselde berging aan huis (Type B)

De woning is voorzien van een gemetselde berging aan de woning conform verkooptekening. De uitvoering van de buitenwanden is gelijk aan die van de rest van de woning, kleur conform materiaalstaat. De berging wordt aan de voorzijde voorzien van dubbele draaideuren en aan de achterzijde van een enkele deur. Het dak en de vloer worden op dezelfde wijze uitgevoerd als in de rest van de woning. De berging is niet voorzien van een toegankelijke inspectieruimte.

De bergingen zijn niet geschikt voor het opstellen van een motorvoertuig.

Funderingen

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen funderingspalen met betonnen fundatiebalken. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (RC waarde 5 m²K/W). De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een vloerluik aangebracht om de inspectieruimte te kunnen betreden. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie.

De verdiepingsvloeren worden gemaakt van een prefab betonnen systeemvloer. Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De verdiepingsvloeren worden aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in halfsteens verband, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform het kleurenschema. De voegen worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. Conform de kleur- en materiaalstaat wordt een aantal woningen voorzien van saus- of stucwerk.

De buitengevel van de woning heeft een isolatie met een Rc-waarde van 5,2 m²K/W. In het buitengevelmetselwerk en buitenstucwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant / constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Het binnenspouwblad van de woning en de woningscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteen en worden waar nodig voorzien van dilataties. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt. Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en -puien worden klampstenen aangebracht.

Alle niet dragende binnenwanden op de beganegrond en 1^e verdieping in de woningen worden uitgevoerd in 100 mm dikke lichte cellenbetonelementen. Op de tweede verdieping worden deze wanden uitgevoerd in metal-stud.

Houten draagconstructies en timmerwerken

De woningen zijn voorzien van diverse houten constructies en elementen. Zo bevatten onder meer de daken en dakranden veel timmerwerk.

De hellende dakconstructie van uw woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen (RC waarde 6,5 m²K/W). De onderzijde van de dakelementen bestaan uit een wit gegrond plaatmateriaal. De dakplaten zijn bij oplevering van de woning onafgewerkt, spijker- en nietgaatjes worden niet dichtgezet.

De betimmering van het gootoverstek van de hellende daken wordt uitgevoerd in hout.

Het platte dak van de erker van type D en T bestaat uit een geïsoleerd zelfdragend dakelement (RC waarde 6,5 m²K/W). De onderzijde is afgewerkt met een gipsplaat.

Een aantal woningen worden conform verkooptekening voorzien van een dakkapel of dakopbouw. De dakkapel en dakopbouw krijgen een aluminium dakbedekking, evenals de dakkapel uit de optielijst. De zijwangen van de dakkapel worden afgewerkt met onderhoudsarme beplating. De zijwangen van de dakopbouw krijgen een aluminium beplating.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Een aantal woningen type A en woning type J wordt conform verkooptekeningen voorzien van een veranda/balkon opgebouwd uit hout. Het balkon op de veranda wordt voorzien van een 2-laagse dakbedekking met daarop terrastegels. De balkonrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden afgewerkt met plaatmateriaal, behoudens in de technische ruimte en meterkast. De achterwand in de meterkast wordt uitgevoerd met een houten plaat.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt.

Het inspectieluik is voorzien van een thermisch verzinkte stalen rand.

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien en geveldraggers toegepast.

De hekwerken van de franse balkons en op de balkons boven de veranda worden gerealiseerd van in kleur gepoedercoat staal.

Bij de woningen met keramische dakpannen zijn de waterslagen onder de kozijnen, welke zorgen voor een deugdelijke waterkering, uitgevoerd in aluminium, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Bij de woningen met rieten dakbedekking zijn de waterslagen onder de kozijnen, welke zorgen voor een deugdelijke waterkering, uitgevoerd in keramiek, met uitzondering van de gevels met stucwerk daar zijn de waterslagen uitgevoerd in aluminium, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning zijn uitgevoerd in hardhout (Meranti of gelijkwaardig), kleur conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde. De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkooptekeningen. Aan de binnen- en buitenzijde van de ramen worden roedes aangebracht conform de verkooptekening. Boven de kozijnen worden conform de voorschriften ventilatieroosters opgenomen.

Luiken

Woningtype C1 wordt voorzien van aluminium draaibare luiken kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspinning en een volle bovendorpel zonder bovenlichten. Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdek deuren. De deur tussen de hal en de woonkamer is een deur met glasopening en de overige deuren zijn lijndeuren.

Met de Svedex inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject deze deuren wijzigen en stelt u uw deuren samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie. Op de website van Svedex kunt u zich alvast inspireren op de stijl en type deur, download hiervoor alvast het inspiratie magazine: www.svedex.nl/inspiratiemagazine.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, Hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). De buitendeuren van de woning en berging krijgen gelijksluitende cilindersloten.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij-en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkast) bestaat voor woning type A uit Buvalux D'sign plus, kleur F1 aluminium krukken en schilden. De overige typen worden voorzien van Buvalux model Luxemburg, RVS krukken en rozetten.

Keukeninrichting

Door BPD ontwikkeling zijn de volgende keuken bedragen in de koopsom van uw kavel opgenomen;

- voor type A en C1	€ 10.000,- incl. BTW
- voor type B, en C2	€ 10.500,- incl. BTW
- voor type D en J	€ 15.000,- incl. BTW
- voor type T	€ 12.500,- incl. BTW

U kunt dit bedrag besteden indien u voor minimaal het zelfde bedrag een keuken aanschaft bij SieMatic aan de Ringveste te Houten. Door SieMatic aan de Ringveste te Houten is een luxe SieMatic keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op 0-tekening aangegeven. De bouwkundige maatvoering op de 0-tekening is indicatief, de bouwkundige maatvoering op de verkooptekeningen is leidend.

De keuken wordt voorzien van twee afzuigventilatieventielen ten behoeve van het ventilatiesysteem. De afzuigkap van de keuken kan niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Voor de afvoer van kooklucht dient u een recirculatie afzuigkap met eigen filter toe te passen. N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantierегeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij SieMatic aan de Ringveste te Houten. Wanneer in de door u samengestelde keuken meer aansluitpunten nodig zijn dan in de basiskeuken, dan ontvangt u hiervoor een offerte welke via uw meer en minderwerklijst

wordt verrekend door Reinbouw. Verplaatsingen van de basisaansluitingen op dezelfde keukenwand danwel in het keukeneiland, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval u de keuken aanschaft bij SieMatic aan de Ringveste te Houten geen extra kosten met zich meebrengen.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij SieMatic aan de Ringveste te Houten te kopen worden alleen de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening aangegeven is. Er wordt dan geen keuken geplaatst. Via het meer- en minderwerk krijgt u voor het vervallen van de keukeninrichting het volgende bedrag retour;

- voor type A en C1	€ 8.250,- incl. BTW
- voor de typen B en C2	€ 8.700,- incl. BTW
- voor type D en J	€ 12.000,- incl. BTW
- voor type T	€ 10.500,- incl. BTW

Mocht u ervoor kiezen een keuken aan te schaffen bij een andere showroom dan SieMatic aan de Ringveste te Houten, dan kunt u een offerte opvragen voor het aanpassen van de basisinstallatie. U dient hiervoor uiterlijk 2 weken vóór de sluitingsdatum een duidelijk leidingschema en correcte gemaatvoerde installatietekeningen van de keuken aan onze woonadviseur te verstrekken. Informeer tijdig naar de voorwaarden en eisen waaraan deze documenten moeten voldoen. Reinbouw B.V. kan u een voorbeeld verstrekken.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de WONINGBORG-garantie.

Trappen en hekken

De woningen worden voorzien van Vuren houten trappen. De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap (met stootborden) en wordt voorzien van een trapkast. De trap naar de tweede verdieping is een open trap (zonder stootborden). Daarnaast wordt de trap van de benodigde hekwerken en leuning voorzien.

Afhankelijk van de definitieve uitwerking van technische installaties wordt gekozen voor het toepassen van een lepe hoek in de trap. In deze hoek wordt leidingwerk opgenomen bijvoorbeeld t.b.v. de mechanische ventilatie. De lepe hoek wordt afgewerkt met een paneel.

Binneninrichting en aftimmerwerken

Waar nodig zullen leidingkokers worden afgetimmerd.

Alle kleine aftimmeringen die niet op tekening staan, worden ter plaatse uitgevoerd op een manier die het betreffende werk vereist.

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken bestaan uit prefab houten daken. Tussen de dragende dakdelen wordt minerale wol aangebracht. Over de hellende dakelementen worden dakpannen aangebracht met uitzondering van woning type B-riet, dit zijn woningen met rieten daken. De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde en aan de zijgevel van de woning worden uitgevoerd in aluminium, de achterzijde wordt voorzien van kunststof hemelwaterafvoeren. De dakgoten aan de voorgevel en aan de zijgevel worden in aluminium uitgevoerd. De dakgoten aan de achterzijde van de woning zijn van kunststof. De dakgoten en hemelwaterafvoeren van de vrijstaande houten bergingen zijn van kunststof.

Woning type Briet wordt voorzien van een geïmpregneerde rietendakbedekking. Deze woningen worden, met uitzondering van de eventuele zakgoot tussen de woningen, niet voorzien van dakgoten.

Er wordt, in verband met opspattend water, geadviseerd een grindstrook met drainage langs de gevels van de met riet gedekte woningen aan te brengen. Dit behoort niet tot de werkzaamheden van Reinbouw B.V.

Vloerafwerkingen en spuitpleisterwerken plafonds en wanden

Alle betonnen vloeren worden voorzien van een cementdekvloer. De vloer van de meterkast en de ruimte achter de knieschotten wordt niet voorzien van een dekvloer.

De wanden in de woning, worden, met uitzondering van de betegelde wanden, behangklaar afgewerkt. Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. De uitgangspunten voor behangklare wanden zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden.
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn.

Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De plafonds in de trapkast, de meterkast en berging van type B en Briet worden niet nader afgewerkt. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van wit spuitpleisterwerk. Plafonds die onderdeel zijn van de dakconstructie (schuine plafonds) worden wit gegrond uitgevoerd.

Tegelwerken en kunststeen

De wanden en vloeren in badkamer en toilet(ten) worden voorzien van tegelwerk. Wandtegels worden standaard liggend aangebracht. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De vloer in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen binnendorpel in de kleur antraciet aangebracht. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom van Van Wanrooij in Waardenburg. Eventuele meer- of mindere kosten volgend uit uw keuze zullen met u worden verrekend. U dient uw keuze te maken vóór de zogenoemde sluitingsdatum.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

De inbouwreservoirs van de separate toiletten worden voorzien van een antraciet kunststeen afdekplaat. In de badkamer wordt het inbouwreservoir betegeld met wandtegels.

Glas- en schilderwerken

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolerende HR+++-beglazing zogenaamd tripleglas.

Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) wordt afgewerkt met een schildersysteem conform het kleurenschema.

Kozijnen en ramen worden fabrieksmatig voorgelakt en 1 keer afgelakt op de bouw.

De hekkeren, trapbomen, spil en trapgataftimmering worden fabrieksmatig wit gegrond en 1 keer wit afgelakt op de bouw. De boven- en onderzijde van de traptreden blijven alleen gegrond en worden niet afgelakt. De stootborden van een dichte trap blijven alleen gegrond, niet afgelakt en eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. De leuningen worden blank afgelakt.

Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt, met uitzondering van de buitenkraan, zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en/of vloeren.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan.

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van het/(de) toilet/(ten);
- de fontein van het toilet;
- de opstelplaats van de wasmachine;
- vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats aangelegd. Deze standaard plaats is aangegeven op de 0-tekening van de keuken. Aansluiting vaatwasser incl. kraan en aansluitingen gootsteen voorzien van hoekstopkraan.

Verwamingsinstallatie door middel van een warmtepomp

De woning wordt standaard voorzien van een individuele (elektrische) warmtepomp-installatie om de ruimten door middel van vloerverwarming te verwarmen. Deze installatie wordt in de daarvoor bestemde technische ruimte geïnstalleerd. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer wordt relatieve koude uit de bodem benut om de ruimten te koelen. De warmte-koude wordt via het leidingstelsel en het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in de woning.

In de tuinen lopen o.a. diverse leidingen van het warmtepompsysteem, hierdoor is het niet mogelijk om een vijver, bomen of heesters in de tuin te plaatsen

De temperatuurregeling van een warmtepomp installatie wijkt af van de temperatuurregeling van een CV-installatie. Een warmtepomp-installatie in combinatie met vloerverwarming is een zogenaamd traag lage temperatuur verwarmingssysteem. Dit houdt in dat het geruime tijd duurt voordat een temperatuur verhoging of –verlaging wordt ervaren. Het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden.

In de woonkamer wordt de ruimtebedieningseenheid geplaatst die samen met de buitenvoeler de warmtepomp aanstuurt en de watertemperatuur van de vloerverwarming bepaalt. Deze sturing is leidend voor de temperatuurinstelling in de gehele woning.

De slaapkamers en badkamer worden voorzien van een thermostaat waarmee deze ruimten zijn na te regelen. Met de naregeling is de temperatuur ten opzichte van de woonkamer omlaag te brengen. Het is niet mogelijk de temperatuur in deze ruimten hoger te laten zijn dan in de woonkamer.

Indien er in de woonkamer geen warmtevraag is door bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten zoals intensief koken, wordt er ook geen warmte geleverd in de slaapkamers en badkamer waardoor de temperatuur daar lager kan blijven dan in de woonkamer.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier*;

- In het algemeen geldt: Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming en –koeling;
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer;
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel;
- Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt;
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde;
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 centimeter toepassen in verband met het “werken” van het hout. U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.

**De installateur geeft garantie op de vloerverwarming en de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier geeft garantie op de gemonteerde vloer. Hiervoor is het belangrijk om voor het kopen van een vloer de voorwaarden, waaronder de garanties worden afgegeven, op elkaar af te stemmen. De tegel,- laminaat of parketvloer leverancier kan bijvoorbeeld een maximale aanvoerwatertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en opstookprotocol van de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier / fabrikant op.*

In tegenstelling tot een CV-installatie geeft een warmtepomp-installatie niet onbeperkt warm tapwater. De warmte pomp installatie is standaard voorzien van een 178 liter warm water boiler. Onderstaand is indicatief weergegeven hoe lang deze boiler warm tapwater geeft.

Tijdsduur voordat de 178 ltr. boiler volledig leeg is getapt (indicatief)

- Tapdebiet 8 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 34 min
- Tapdebiet 10 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 26 min
- Tapdebiet 12 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 22 min
- Tapdebiet 15 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 17 min

De laadtijd bij een geheel leeg getapte 178 liter boiler is afhankelijk van het vermogen van de bodembron en bedraagt gemiddeld tussen 65 en 95 minuten.

Optioneel kan er worden gekozen voor een warmtepomp-installatie met een 300 liter warm water boiler. Een beschrijving als hierboven is opgenomen in de optielijst.

Woningtype D wordt standaard voorzien van een 300 liter warm water boiler.

De badkamer wordt uitgerust met een elektrische handdoekradiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren en handdoeken te drogen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

Temperaturen:

- entree / hal	15°C
- woonkamer /keuken / eetkamer	20°C
- slaapkamers	20°C
- badkamer	22°C
- toilet	15°C
- zolder	20°C
- technische ruimte	niet verwarmd
- ruimte met overige gebruiksfunctie	niet verwarmd
- berging	niet verwarmd

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch CO₂ gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De verse lucht wordt aangevoerd via ventilatieroosters boven de gevelkozijnen. De posities van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden de CO₂-sensors van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend.

De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en zelfregelende roosters boven de buitenkozijnen (waar noodzakelijk).

In de badkamer komt een draadloze extra bediening van het mechanisch ventilatiesysteem.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De meterkast en de bergingen worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen.

Op de daken worden (gecombineerde) dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering.

Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven. De bediening voor de regeling van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer. Tevens wordt er een losse afstandsbediening meegeleverd. De ventilator werkt op basis van een programma waarin de ventilatiehoeveelheid afgestemd is op het leefpatroon van de gebruikers. Dit programma is eenvoudig tijdelijk in een hogere of lagere stand te zetten.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing van de afzuigpunten wordt op aanwijzing van de installateur bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden worden de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkooptekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast voor 10 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

- 3 groepen verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep wasmachine
- 1 groep wasdroger
- 1 groep elektrisch koken
- 1 groep oven of combinatiemagnetron
- 1 groep vaatwasser
- 1 groep elektrische handdoek radiator badkamer
- 1 groep warmtepomp (3 fasen)

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3*25 Ampere aansluiting.

Bij bovenstaande 10 groepen is er in de groepenverdeelkast nog plaats voor 1 extra groep met een maximaal vermogen van 1.050 Watt.

Optioneel kan er worden gekozen voor verzwaring van de groepenverdeelkast naar bijvoorbeeld 3* 35 Ampere. Dit kan noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld door uitbreiding van keukenapparatuur er meer vermogen benodigd is dan de resterende 1.050 Watt. Verzwaring van de groepenverdeelkast gaat gepaard met een verhoging van het maandelijks vastrecht bedrag dat u betaalt aan uw energieleverancier.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt. In de meterkast, berging en de technische ruimten wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon, CAI en internet worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als op verkooptekening aangegeven worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een zogenoemde 0-tekening;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten zowel binnen als buiten worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.

- De basis keukeninstallatie wordt uitgevoerd conform 0-tekening.

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van de voordeur wordt voorzien van een armatuur met een lichtbron.

In verband met de brandveiligheid worden er conform verkooptekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

Reinbouw B.V. vraagt bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aan zodat bij oplevering van uw woning water en elektriciteit beschikbaar is. Wel dient u ten tijde van de oplevering zelf zorg te dragen voor het afsluiten van een energieleveringscontact bij een energieleverancier naar keuze.

Televisie, Radio en telefoonaansluiting

Ten behoeve van radio en telefoon worden vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer en slaapkamers. Er is in de woonkamer 1 afgemonteerd Coax aansluitpunt voor TV aanwezig.

Bij oplevering zal er een Coax kabel tot in de meterkast zijn ingevoerd. Glasvezelproviders voeren alleen in indien u een abonnement afsluit, deze aansluiting is standaard niet aanwezig en kunnen wij ook niet voor u aanvragen. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende provider. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen. De woningen worden voorbereid op het aanbrengen van een glasvezelaansluiting. In de wijk is glasvezel aanwezig.

PV-panelen

De woning en/of berging wordt conform verkooptekening voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning en is aangegeven op de verkooptekeningen. De PV-panelen zijn aangesloten op de installaties van uw woning.

De opbrengst van PV-panelen is afhankelijk van het aantal panelen, het vermogen per paneel en de oriëntatie ten opzichte van het zuiden en uiteraard van het aantal zonuren. In dit project worden panelen met een minimaal vermogen van 300Wp (wattpiek) toegepast. De exacte opbrengst van uw panelen is af te lezen in het venster van de omvormer, die noodzakelijk is om de opbrengst van de PV-panelen om te zetten in de gebruikelijke 230V.

Sanitair

Toilet Type A

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 42 cm (bovenkant keramiek) vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 combipack bestaande uit een wandcloset diepspoel met Slimseat closetzitting met softclose en quick release.

De fonteincombinatie in het separate toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Omnia Architectura (36 x 26 cm)
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan XS toiletkraan
- HansGrohe Universeel Flowstar S Premium designbekersifon met muurbuis

Het separate toilet op de verdieping van type A krijgt geen fonteincombinatie.

Toilet type B, C, D, J en T

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 42 cm (bovenkant keramiek) vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 combipack bestaande uit een wandcloset diepspoel met Slimseat closetzitting met softclose en quick release.

De fonteincombinatie in het separate toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 (37 x 30.5 cm)
- Grohe Concetto XS toiletkraan
- HansGrohe Universeel Flowstar Premium designbekersifon met muurbuis

Het separate toilet op de verdieping van type B krijgt geen fonteincombinatie

Badkamer type A

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Omnia Architectura met overloop 60x48cm 2 stuks.
- Grohe Eurosmart M wastafelmengkraan.
- Raminex Silklime Facet 25 mm rondom wandspiegel 57x40cm
- HansGrohe Universeel Flowstar S Premium designbekersifon met muurbuis

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Grohtherm 1000 douchethermostaatkraan met douchegarnituur.
- Van de Berg Premium line douchegoot 700mm

Badkamer type B, C, D, J en T

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Memento wastafel voor handdoekhouders 120x47cm.
- Grohe Eurosmart S wastafelmengkraan.
- Raminex Silklime wandspiegel 60x120cm
- HansGrohe Universeel Flowstar Premium designbekersifon met muurbuis

De douchecombinatie bestaat uit:

- New Tempesta Cosmopolitan 160 douchesysteem met thermostaatkraan.
- Douchewand Novellini Young 2.0 1B draaideur voor nis
- Zijwand Novellini Young 2.0 F1b voor hoekopstelling
- Van de Berg Premium line douchegoot 700mm.

De douchecombinatie van type D op de 1^e verdieping heeft alleen een douchewand en geen draaideur.

Badkamer 2^e verdieping type D

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Memento wastafel 60x42cm.
- Grohe Eurosmart S wastafelmengkraan.
- Raminex Silklime wandspiegel 57x40cm
- HansGrohe Universeel Flowstar Premium designbekersifon met muurbuis

De douchecombinatie bestaat uit:

- New Tempesta Cosmopolitan 160 douchesysteem met thermostaatkraan.
- Douchewand Novellini Young 2.0 1B draaideur voor nis
- Zijwand Novellini Young 2.0 F1b voor hoekopstelling
- Van de Berg Premium line douchegoot 700mm.

Wandtegels

- Type A; Mosa BPD007 wit glans 15x30cm liggend verwerkt
- Type B, C, D, J en T; Mosa BPD017 wit glans 30x60cm liggend verwerkt
- In toiletten tot ca. 150 cm hoog
- In badkamers tot plafondhoogte
- Voegwerk wit

Vloertegels

- Type A; Mosa BPD014 donker grijs 30x30cm
- Type B, C, D, J en T; Mosa BPD024 donker grijs 60x60cm
- Voegwerk grijs

3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entreehal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 3	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Dakplaten wit geground
Berging (in pandig)	Cementdekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt
Trapkast	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

4) Kleuren- en materiaalstaat

Kleur- en materialenstaat wordt separaat toegevoegd.

5) Overige bepalingen

BOUWBESLUIT

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

Woonkamer / keuken / slaapkamer
 Hal / entree / gang / overloop
 Toilet
 Badkamer
 Zolder
 Bergingen
 Meterkast / CV-ruimte / technische ruimte
 Kasten

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
 Verkeersruimte
 Toiletruimte
 Badruimte
 Onbenoemde ruimte
 Onbenoemde ruimte
 Onbenoemde ruimte
 Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettelijk toegestane berekeningsmethode. Dit houdt in dat in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) niet over het gehele vloeroppervlak voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de woningen in Woonpark Hoevelaken liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijkerk
- Bepalingen van de nutsbedrijven.
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

ENERGIE PRESTATIE NORM

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de isolatie en installatie halen de woningen in Woonpark Hoevelaken een EPC van 0,26 of lager.

WATERHUISHOUDING

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de vrijstaande bergingen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg, inrichting en onderhoud van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw vrijstaande bergingen maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

TOT SLOT

De brochure en/of kopersinformatie is met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Alle informatie in de verkoopstukken van Woonpark Hoevelaken is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven.

Reinbouw B.V. moet een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief of – mail. De maten genoemd op de verkooptekeningen en in deze Technische Omschrijving zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat maten in werkelijkheid kunnen afwijken van de op verkooptekening en Technische Omschrijving genoemde maten.

De artist's impressions geven een impressie van uw woning en omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg en de inrichting van de woonomgeving is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatietekening is enkel bedoeld om de erfgrenzen van de kavels aan te geven. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw B.V.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse kasten worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij de makelaar.
Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Reinbouw B.V.