

KOPERSINFORMATIE INCLUSIEF TECHNISCHE OMSCHRIJVING

The logo for 'pendorp' is rendered in a bold, brown, blocky sans-serif font. The letters are thick and have a slightly irregular, hand-drawn appearance. The 'p' at the end is particularly stylized, with a long vertical stem and a short horizontal bar.

**Woonhof 1 (bnr 1 t/m 14)
Woonhof 2 (bnr 15 t/m 33)**

INHOUD

INLEIDING	4
KOPERSINFORMATIE	5
Ontwikkeling, Ontwerp en Uitvoering	5
Woonwensen Pendorp woonhof 1 en 2	5
Individuele begeleiding	5
Makelaar	5
Verkoopprijsinformatie	6
Garantie	6
Verzekering	6
Aansluiting/levering van elektra	7
Warmtepomp	7
Parkeren	7
Het overdekte parkeerhof van woonhof 1	8
Openbare inrichting	8
Oplevering	9
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	10
Peil en maatvoering	10
Grondwerk	10
Riolering	10
Tuinen en erfafscheidingen	10
Berging	11
Funderingen en vloeren	11
Gevels	12
Wanden in de woning	12
Daken	13
Kozijnen, -ramen, en -deuren	13
Binnenkozijnen en -deuren	13
Trappen	14
Meterkasten	14
Keuken	14
Technische ruimten	15
Wandafwerking	15
Vloerafwerking	16
Plafondafwerking	16

Toelichting Woningborg Wand-, Plafond-, en Vloerafwerking	16
Sanitair.....	17
Ventilatiesysteem.....	18
Waterinstallatie.....	19
Elektrische installatie.....	20
Verwarmings- en koelinginstallatie.....	21
Energieprestatie	23
Ruimtedifferentiatie	23
Kleur- en materiaalstaat exterieur	24
Voorbehoud.....	26

INLEIDING

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

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

PROCEDURE BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

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

1. Oriënterend gesprek makelaar

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

2. Hypotheekgesprek

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

3. Opstellen koop- en aannemingsovereenkomst

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

4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

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

5. Woonwensentraject

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

Wij wensen u veel leesplezier.

KOPERSINFORMATIE

Ontwikkeling, Ontwerp en Uitvoering

Het project Pendorp, woonhof 1 en 2 (bnr 1 t/m 33) is een ontwikkeling van NH Development. De woningen zijn ontworpen door ENZO architectuur N interieur. De inrichting van de openbare ruimte is ontworpen door Buro Mien Ruys die ca. 45 jaar geleden ook het ontwerp van de tuinen van het kantorencomplex heeft ontworpen. De woningen worden gerealiseerd door Bouwcombinatie Huib Bakker Bouw en De Geus Bouw.

Woonwensen Pendorp woonhof 1 en 2

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

Er zijn bij dit project ook Woonwensenlijsten 'grote opties' (uitbouwen, opbouwen en gevelwijzigingen), deze grote optie(s) kiest u bij de makelaar.

Individuele begeleiding

Bij Pendorp woonhof 1 en 2 krijgt u na aankoop van de woning individuele begeleiding van een woningadviseur. De woningadviseur is vanaf dan gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Na aankoop van uw woning wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om samen te kijken naar uw persoonlijke woonwensen. Tijdens dit gesprek wordt met u besproken wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens kan gekeken worden of uw woonwensen technisch te realiseren zijn.

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

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

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

Makelaar

De verkoop van de woningen in Pendorp woonhof 1 en 2 wordt verzorgd door Broekman Makelaars en KRK. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woning, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering.

Verkoop prijsinformatie

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

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

De onderstaande kosten zijn niet inbegrepen in de genoemde V.O.N. prijzen:

- de eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- de notaris- en kadasterkosten voor de hypotheek;
- de rente over de grondkosten;
- de rente over vervallen termijnen van de aanneemsom vanaf moment start bouw;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de kosten van een keuken;
- de kosten van eventueel meerwerk;
- de entree-/abonnements-/leveringskosten water, elektra, telefoon, kabel;
- de maandelijkse kosten voor de beheervereniging bij bouwnummer 1 -14;
- de eventuele door de gemeente op te leggen zakelijke lasten.

Garantie

De woningen worden gebouwd volgens de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024. Het garantiocertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw woning wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de koop- en aannemings-overeenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen. Het garantiocertificaat wordt in een later stadium automatisch door Woningborg aan u toegezonden.

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

Verzekering

Op de dag van oplevering van uw woning is het verstandig een opstalverzekering af te sluiten. Het is tevens verstandig om vanaf die dag ook een inboedelverzekering af te sluiten, ondanks dat u nog niet meteen in de woning gaat wonen. Dan bent u ook verzekerd tijdens eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering.

Aansluiting/levering van elektra

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

Warmtepomp

Voor de warmte-opwekking van de woningen wordt gebruik gemaakt van een lucht-water-warmtepomp. Deze warmtepomp heeft een buitenunit op het dak en zorgt per woning voor de verwarming en/of verkoeling en opwekking van het warm tapwater door de geïntegreerde boiler in het toestel.

De installatie in de woning bestaat o.a. uit de warmtepomp, leidingen, vloerverwarming, expansievaten en thermostaten. Deze installatie wordt door de installateur aangebracht. De binneninstallatie moet voldoen aan de gestelde voorwaarden.

De woningen worden voorzien van vloerverwarming als afgiftesysteem. Het systeem is ook geschikt om in de zomer van vloerkoeling te voorzien. Op het moment dat de koeling van de warmtepomp is ingeschakeld zal de badkamer niet gekoeld worden. In de badkamer wordt als aanvulling een elektrische radiator toegepast, zodat de badkamer middels de elektrische radiator verwarmd kan worden.

In de entree op de begane grond van de bouwnummer 13 is er niet voldoende oppervlakte voor vloerverwarming. Hiervoor komt ter aanvulling een wandconvector.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn conform het nu geldende parkeernormenbeleid van de gemeente Alkmaar.

Woonhof 1: Het parkeren vindt plaats op mandelig gebied in het woonhof. Het parkeerhof is niet afgesloten en de toegang wordt voorzien van een hoogtebalk met voorrangsaanduiding en verkeersspiegels. Bezoekers parkeren in openbaar gebied. Voor privé-parkeerplaatsen gelegen in het parkeerhof geldt dat de eigenaar van de betreffende woning hierop moet parkeren en deze parkeerplaatsen in stand dient te houden.

De vloer wordt afgewerkt met betonnen klinkers. Het plafond is van beton en de stalen kolommen en liggers blijven in het zicht. De wanden rondom bestaan uit metselwerk en aan twee zijden onafgewerkte betonwand met hierboven een open gaasnet waar beplanting tegenaan kan groeien. Aan de oostzijde is een opening welke tevens wordt dichtgezet met gaasnet. Aan de noord- en westzijde zijn vluchtweguitgangen die via betonnen bloktreden naar het aansluitende terrein leiden.

De uitgang aan de noordzijde is afgesloten met een poortdeur.

Woonhof 2: De parkeerplaatsen voor de bewoners en de bezoekers bevinden zich in openbaar gebied.

Het overdekte parkeerhof van woonhof 1

In woonhof 1 is het parkeren geregeld in een overdekt parkeerhof. Dit parkeerhof is mandelig. Het mandelig gebied is een gezamenlijk eigendom van de bewoners van woonhof 1.

De mede-eigenaars zijn samen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het mandelig gebied.

Om het beheer op een goede manier te organiseren wordt er een beheervereniging opgericht. Elke eigenaar van een woning in woonhof 1 dient lid te worden van deze vereniging.

De notaris, die belast is met de juridische overdracht, zal zorgdragen voor de oprichting van de beheer-vereniging. Daarnaast zal er voor het eerste jaar een beheerder worden aangesteld die de vereniging begeleidt en samen met de eigenaars gaat bepalen hoe het beheer in de praktijk vorm zal worden gegeven.

Meer informatie over het mandelig gebied en de werking van de beheervereniging is te lezen in de betreffende bijlage van uw koopovereenkomst.

Openbare inrichting

Bij de ontwikkeling van Pendorp zijn er afspraken gemaakt tussen gemeente en de verkoper waarbij kenmerkende ontwerpuitgangspunten van landschapsarchitect Mien Ruys en architect Abe Bonnema terug zullen komen in het nieuwe Pendorp. Sommige van deze afspraken over beplanting en instandhouding gelden ook voor u als koper. Hierover kunt u meer lezen in de betreffende bijlage van uw koopovereenkomst. De openbare inrichting rondom uw woning is zorgvuldig ontworpen door Buro Mien Ruys.

De gemeente Alkmaar wordt eigenaar en beheerder van het openbaar gebied en zal nog akkoord moeten gaan met het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte. Het gebied wordt ingericht met onder andere rijbanen, openbare fietsparkeerplaatsen, voetpaden en fietspaden, groenstroken, wateropvangvoorzieningen, verschillende soorten bomen, diverse beplanting, openbare verlichting, ondergrondse en bovengrondse afvalinzameling, ondergrondse en bovengrondse nutsvoorzieningen en voorzieningen algemeen nut. Het ontwerp van de openbare inrichting is ten tijde van de verkoop van woonhof 1 en 2 van Pendorp nog in ontwikkeling en kan nog wijzigen. Ook de ontwikkeling van de woningen in de vervolgfases kunnen hierop nog van invloed zijn.

Trafo (middenspanningsruimte) Liander

Ten behoeve van de aansluitingen van de woningen op het elektriciteitsnet zal netbeheerder Liander in Pendorp meerdere trafostations realiseren. Een van de trafostations is gepositioneerd op de begane grond onder de dektuin van bouwnummer 10.

Oplevering

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

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

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

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

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

Uw huidige woning

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

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

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

Grondwerk

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

Riolering

Woningen

De binnen- en buitenrioleringen van de woningen worden volgens de geldende voorschriften uitgevoerd in kunststof buis en aangesloten op de gemeenteriolering. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Het hemelwater wordt afgevoerd vanaf de daken via de kunststof PVC hemelwaterafvoeren. De hemelwaterafvoeren in de gevel worden aan het zicht onttrokken met een aluminium afdekker.

Buitenbergingen

Woonhof 1: De buitenberging van bnr 13 ligt onder de dektuin en heeft daarom geen eigen hemelwaterafvoer.

Woonhof 2: De hemelwaterafvoer van de berging wordt aangesloten op de riolering in het achterpad.

Dektuin

Woonhof 1: De hemelwaterafvoeren van de dektuin bevinden zich in het zicht in het mandelig gebied.

Tuinen en erfafscheidingen

Woonhof 1:

De voortuinen zijn onderdeel van de Pen-Uitstraling en de koper is ermee bekend dat de haag op de erfgrens met de burens en de gemarkeerde bestrating in stand gehouden dient te worden. Deze instandhoudingsverplichting wordt vastgelegd in de koopovereenkomst en in de leveringsakte.

De haag en bomen bij bouwnummer 10 tot en met 14 waaraan de privé-tuin grenst is in eigendom en in beheer van de gemeente Alkmaar en dient eveneens in stand te worden gehouden. Een en ander zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. De exacte beplanting zal tijdens de bouw nader worden uitgewerkt.

De achtertuin bestaat uit een dektuin die grenst aan de woonkamer/keuken op de 1^e verdieping welke is onderverdeeld in 2 niveaus. Beiden zijn met elkaar verbonden met een houten trap. Bij bouwnummer 10 is de dektuin hetzelfde niveau.

De dektuin wordt deels voorzien van tegels (40x40cm in grijsstint) op tegel dragers en deels van sedum met staptegels (grijsstint). Op de erfafscheidingen worden privacy schermen geplaatst en cortenstalen plantenbakken. De gezamenlijke plantenbakken vallen onder de instandhoudingsplicht. De plantenbakken zullen worden voorzien van aarde en nader te bepalen beplanting. De gehele dektuin is voorzien van een waterdichte dakbedekking welke niet beschadigd danwel doorboord mag worden.

Bij de dektuin is rekening gehouden met een permanente belasting bestaande uit bijv. tegels. Voor de extra belastingen op de dektuin (de veranderlijke belasting) is rekening gehouden met maximaal 350 kg/m². Dit houdt in dat het o.a. niet mogelijk is om op de dektuin bijvoorbeeld een grondpakket of substraat voor een grasveld of volledig buitentuin aan te brengen.

De bouwnummers 2 t/m 9 en 14 hebben een gezamenlijk achterpad dat voorzien is van recht van overpad. Dit achterpad wordt voorzien van grijze betontegels.

Woonhof 2:

De voor- en zijtuinen zijn onderdeel van de Pen-Uitstraling en de koper is ermee bekend dat (een gedeelte van) de beplanting en de houten pergola in stand gehouden dient te worden. Deze instandhoudingsverplichting is aangegeven op de verkooptekening en wordt vastgelegd in de koopovereenkomst en de leveringsakte.

De haag en bomen waaraan de privé-tuin grenst is in eigendom en in beheer van de gemeente Alkmaar en dient eveneens in stand te worden gehouden; dit is het geval bij bnr 15, 30 t/m 33. Een en ander zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. De exacte beplanting zal tijdens de bouw nader worden uitgewerkt.

De achtertuinten worden voorzien van staptegels in grijsstint naar de bergingen.

Berging

Woonhof 1: de bouwnummers 1 t/m 12 en 14 hebben een inpandige berging op de begane grond. De toegang hiertoe is vanuit het mandelig overdekt parkeerhof. De berging van bouwnummer 13 bevindt zich buiten de woning en is tevens bereikbaar via het mandelig overdekt parkeerhof.

Woonhof 2: Iedere woning beschikt over een houten buitenberging in de achtertuin. De houten buitenbergingen bestaan uit een stijl- en regelwerk bekleed met houten delen. Iedere buitenberging wordt voorzien van een houten deurkozijn met houten deur. Het dak van de buitenbergingen bestaat uit een houten dakconstructie met waterdichte laag.

Op de situatietekening staat aangegeven welk type buitenberging waar geplaatst wordt. De meeste woningen beschikken over een geschakelde buitenberging. Sommige woning beschikken over een separate buitenberging.

Funderingen en vloeren

Woningen

De fundering van de woningen bestaat uit funderingsbalken van gewapende beton op prefab betonnen heipalen. De lengte en afmeting van de palen wordt door de constructeur bepaald evenals de dimensionering van de funderingsbalken.

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde betonnen ribcassette-systeemvloer. De woningen in woonhof 1 hebben een lager gelegen vloerdeel welke niet is voorzien van een kruipruimte. De verdiepingsvloeren zijn gewapende betonnen breedplaatvloeren, waarbij de v-naden van de verdiepingsvloeren aan de onderzijde (in het plafond) zichtbaar zijn. De afmeting en hoeveelheid

wapening van de vloeren worden door de constructeur bepaald.

Bergingen

Woonhof 1: De berging bevindt zich in de woning en is voorzien van een betonnen vloer. De berging van bouwnummer 13 bevindt zich buiten de woning en is bereikbaar via de stallingsgarage. Bnr 13: heeft een vloer van betonnen klinkers.

Woonhof 2: De buitenbergingen worden geplaatst op een betonnen vloerplaat. Er worden geen heipalen toegepast.

Gevels

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

In het project worden verschillende metselwerkverbanden toegepast. De metselwerkverbanden zijn te zien op de geveltekeningen.

Bij een aantal woningen in het plan zullen, conform de regelgeving vanuit de Wet Natuurbescherming, vleermuiskasten in de gevel worden aangebracht. Voor posities zie de verkooptekeningen. Bij de volgende bouwnummers is dit van toepassing: 1, 10, 14, 18 en 27.

De bouwnummers 15, 18, 27 en 30 krijgen een gemetselde tuinmuur welke op een fundering zal worden geplaatst. De tuilmuren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een betonnen afdekker.

Woonhof 1: Aan de voorgevel zal boven de pui een luifel worden aangebracht. Deze luifel is van voorzien van stalen geveldragers en wordt uitgevoerd in de kleur kiezelgrijs.

Woonhof 2: Er worden stalen spandraden t.b.v. klimplanten aangebracht in de kleur RVS. Deze spandraden worden aangebracht bij de volgende bouwnummers: 15, 17, 18, 27, 28, 30, 31, 33. Er worden houten pergola's geplaatst van douglas hout ter plaatse van de voorgevels. Posities conform verkooptekeningen.

Wanden in de woning

De dragende binnenspouwbladen (de wanden aan de binnenkant van de buitengevel) en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloos met een luchtspouw tussen de kalkzandsteenwanden. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald.

Een aantal woningen hebben een dragende stabiliteitswand naast de trap op elke verdieping. De constructeur bepaalt de dikte van de wand en of deze in kalkzandsteen of prefab beton zal worden uitgevoerd. Onderstaande woningen hebben geen stabiliteitswand:

Woonhof 1: De bouwnummer 1 t/m 9 en 13.

Woonhof 2: De bouwnummer 20 t/m 25.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 100 mm. De

binnenwanden rondom de schacht wordt deels uitgevoerd in een dikte van 70mm.

Daken

Woningen

Alle woningen worden voorzien van platte daken bedekt met bitumen welke op de geïsoleerde betonnen breedplaatvloer wordt aangebracht. De daken worden voorzien van valbeveiliging (aanlijnvoorziening) en staptegels. Persoonlijke beschermingsmiddelen (zoals een kabelgeleider voor een harnas) zijn niet voorzien.

Bergingen

Woonhof 2: De ongeïsoleerde daken van de buitenbergingen worden voorzien van een waterdichte dakbedekking.

Kozijnen, -ramen, en -deuren

Alle gevelkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht.

Beglazing

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

Kleur en afwerking

De kozijnen en raamstijlen aan de buitenzijde worden in een door de architect bepaalde kleur afgelakt. De binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen hebben dezelfde kleur als de buitenzijde, maar worden niet afgelakt. De definitieve kleur is bepaald door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties en staat aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Aan de binnenzijde van de kozijnen met een dichte borstwering worden vensterbanken van marmercomposiet aangebracht. Bij de gevelkozijnen die volledig tot op de vloer doorlopen worden geen vensterbanken aangebracht.

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

De deuren tussen het mandelig gebied en de inpandige berging zullen vanuit de brandwerendheidseisen worden voorzien van vrijloopdranger welke is gekoppeld aan de rookmelder in de woning. De deur tussen het mandelig gebied en de technische ruimte van bnr 13 zal worden voorzien van een dranger.

Binnenkozijnen en -deuren

De stalen binnenkozijnen worden uitgevoerd met bovenlichten en zijn voorzien van opdekdeuren met een deurhoogte van circa 2.315mm. De binnenkozijnen en de binnendeuren worden in een fabrieksmatig aangebrachte wittint opgeleverd. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpelgeplaatst. Ter plaatse van de meterkast en de technische ruimten wordt het

bovenlicht uitgevoerd als een dicht paneel.

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

De deuren tussen een technische ruimte en een verblijfsruimte worden voorzien van een geluidwerende deur met een valdorpel en indien nodig een geluidwerend rooster. Het kozijn wordt voorzien van een kierdichting.

De deuren waarbij twee verblijfsruimten op verschillende verdiepingen via een trap in open verbinding staan noemen we een 'open trap situatie'. In deze situatie worden de kozijnen voorzien van kierdichting en de deuren worden geluidwerend uitgevoerd.

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

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

Trappen

Alle binnentrappen worden uitgevoerd als een houten trap. Zowel de binnentrap van de begane grond naar de 1^e verdieping als de trap van de 1^e naar de 2^e verdieping worden uitgevoerd als een houten trap. De trappen worden als open uitgevoerd, dus met open ruimtes tussen de treden. De trappen in bouwnummer 13 worden als dicht uitgevoerd, dus met stootborden tussen de treden.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een leuning op leuningdragers aangebracht. De leuning wordt fabrieksmatig voorzien van een transparante lak. Op de eerste en tweede verdieping wordt de trap waar nodig voorzien van een houten traphek. Ook de trapbomen worden waar nodig voorzien van een traphek. Positie leuningen en traphek conform de verkooptekeningen.

De vurenhouten binnentrappen incl. traphekken worden fabrieksmatig gegrond in een wittint en worden niet nader afgewerkt. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en gegrond.

Meterkasten

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

Keuken

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

Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden van het laten plaatsen van een keuken na oplevering wordt verwezen naar het Woonwensenboek en de flyer/brochure van Eiland de Wild Keukens.

Technische ruimten

Woonhof 1: De technische ruimten worden voorzien van de woninginstallaties zoals de ventilatie-installatie (WTW), de warmtepomp met boilervat en de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.

Woonhof 2: De woninginstallaties worden geplaatst in verschillende kasten/ruimtes in de woningen. De omvormer ten behoeve van de zonnepanelen bevindt zich in de kast op de begane grond.

De installaties staan indicatief aangeven op de verkooptekening. Het leidingwerk van de installaties wordt in het zicht verwerkt. De definitieve indeling van de technische ruimte wordt door de installateurs bepaald en kan nog wijzigen. Ook kopersopties kunnen van invloed zijn op de indeling van de technische ruimte.

Wandafwerking

Woningen

In het toilet en de badkamer worden glanzende witte wandtegels 20 x 40 cm aangebracht met witte voeg.

Toiletten: tot circa 120 cm hoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.
Badkamer: tot circa 210 cm hoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt met boven het tegelwerk spuitwerk tot plafond

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

Ter plaatse van het wandcloset wordt het inbouwreservoir uitgevoerd met een plateau op circa 120 cm hoog. Het plateau wordt aan de bovenzijde afgewerkt met wandtegels. Boven het wandtegelwerk in de toiletruimte en badkamer wordt spuitpleisterwerk aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt in de hoek van het plateau een leidingkoker tot aan plafond gerealiseerd.

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

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

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

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

Buitenbergingen

Woonhof 1: De wanden in de buitenberging van bouwnummer 13 worden niet nader afgewerkt.

Woonhof 2: De wanden in de buitenberging worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking

Woningen

De betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van antraciet vloertegels 30 x 30 cm met grijze voeg. Ter plaatse van de doucheopstelling worden vloertegels 30 x 30 cm op afschot aangebracht, waarin de douchegoot is opgenomen.

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

Buitenbergingen

Woonhof 1: De vloer in de buitenberging van bouwnummer 13 wordt niet nader afgewerkt.

Woonhof 2: De betonvloer van de houten buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

Woningen

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitpleisterwerk. Met uitzondering van de meterkast en kastruimtes, deze worden niet nader afgewerkt. De v-naden van de betonplafonds en eventueel afgetimmerde stalen balken worden tevens voorzien van spuitpleisterwerk, maar blijven in het zicht. De benodigde toe- en afvoerventielen voor het ventilatiesysteem blijven in het zicht.

Buitenbergingen

Woonhof 1: Het plafond van de buitenberging van bouwnummer 13 wordt niet nader afgewerkt.

Woonhof 2: Het plafond van de buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

Toelichting Woningborg Wand-, Plafond-, en Vloerafwerking

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

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

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

Sanitair

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

Separate toiletruimte

- een wandcloset met directflush (zonder spoelrand) en waterbesparend Aquareduct. Met kunststof witte softclosezetting en deksel (merk Villeroy & Boch, Architectura o.g.) en inbouwreservoir;
- een bedieningspaneel (Geberit Sigma 01 met 2-toets spoeling, kleur wit o.g.);
- een fontein (merk Villeroy & Boch, Architectura o.g.) met muurbuis;
- een fonteinkraan (merk Grohe, Eurostyle Cosmopolitain XS-size (Grohe Eco-Joy) o.g.).

Badkamer

- een wastafel circa 55cm breed (merk Villeroy & Boch, Architectura o.g.) met muurbuis;
- een wastafelmengkraan (merk Grohe, Eurostyle Cosmopolitain S-size (Grohe Eco-Joy met trekwaas o.g.);
- een rechthoekige spiegel (circa 60cm breed en 80cm hoog);
- een thermostatische douchemengkraan (merk Grohe, Grohtherm 1000 , Cooltouch body, turbostat o.g.);
- een glijstangcombinatie (merk Grohe, Tempesta 100 o.g.);
- een douchegoot (circa 70cm lang);

Algemeen

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een tapkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis en Y-stuk voor condensdroger.

Ventilatiesysteem

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

Woningen

De woningen zijn voorzien van een individueel ventilatiesysteem (WTW-unit) met mechanische toe- en afvoer met warmteterugwinning. De WTW-unit wordt in de technische ruimte of een daarvoor bestemde kast-/technische ruimte geplaatst. De posities zijn conform de verkooptekening. De ventilatie-kanalen in deze ruimte worden als opbouw uitgevoerd.

De bediening geschiedt door een draadloze RFZ standenschakelaar in de keuken. In de badkamer wordt een timerschakelaar geplaatst voor de bediening. Het systeem kan hierdoor door de gebruiker worden ingesteld. De instelling die wordt gekozen via deze bediening geldt dan voor het totale systeem. Het systeem is onderhoudsarm. Zo zijn bijvoorbeeld de toe- en afvoerventielen eenvoudig te reinigen en de filters eenvoudig verwisselbaar.

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

De afvoerventielen worden aangebracht ter plaatse van: keuken, toilet, badkamer, bergruimte in de woning en eventueel in de technische ruimten. Bij de bouwnummers 1 t/m 12 en 14 in Woonhof 1 wordt ook een afvoerventiel aangebracht in de berging/technische ruimte. De toevoerventielen worden aangebracht ter plaatse van: woonkamer, woonkamer/keuken en slaapkamers.

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

Buitenberging

Woonhof 1: De ventilatie in de buitenberging van bouwnummer 13 is op basis van natuurlijke ventilatie, hiervoor wordt geen installatie aangebracht.

Woonhof 2: De ventilatie in de buitenbergingen is op basis van natuurlijke ventilatie, hiervoor wordt geen installatie aangebracht.

Waterinstallatie

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

Voor de warmte-opwekking van de woningen wordt gebruik gemaakt van een lucht-water-warmtepomp. Deze warmtepomp zorgt per woning o.a. ook voor de opwekking van het warm tapwater door de geïntegreerde boiler in het toestel.

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

Het boilervat heeft een inhoud van 200 liter wat op ca. 55°C wordt gehouden. Dit water wordt gemengd met koud water waardoor je netto meer warm tapwater hebt. Met deze boiler kan je een flinke tijd douchen maar de douchetijd is afhankelijk van de grootte van de douchekop en hoe warm je doucht. In het geval van twee kranen die tegelijk aan staan wordt de totale tap-/douchetijd ongeveer gehalveerd.

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

Vanaf de warmtepomp (zie paragraaf Verwarmingsinstallatie) worden de warmwaterleidingen aangebracht op:

- het voedingspunt t.b.v. de keuken (eindigend met hoekstopkraan);
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*.

De koudwaterleidingen worden vanaf de watermeter in de meterkast aangebracht en als voedingspunt aangebracht op:

- het voedingspunt t.b.v. de keuken (eindigend met hoekstopkraan);
- de fonteinkraan in de separate toilet(ten)*;
- de closetcombinaties*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp.

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

Elektrische installatie

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

Woningen

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

Op de wanden binnen de woningen worden kunststof wandcontactdozen (Jung AS500, standaard wit) geplaatst op circa 30 cm boven de vloer, met uitzondering van de ruimtes waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en het aanrecht in de keuken. Daar waar een wandcontactdoos wordt gecombineerd met een schakelaar zal deze op circa 105 cm boven de vloer worden aangebracht.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. koel-/vriescombinatie;
- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een combi oven;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasser;
- een loze leiding t.b.v. boiler/Quooker;
- een 2 fasen perilex aansluiting t.b.v. een inductiekookplaat.
- woonhof 1: een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap op de wand
- woonhof 2: een enkele wandcontactdoos t.p.v. kookeiland

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

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

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof (Jung AS500, standaard wit) die zijn aangebracht op de wanden circa 105 cm boven de vloer.

In zowel de woonkamer als slaapkamer 1 komt een leiding welke wordt voorzien van DATA-kabel en wordt afgemonteerd met DATA-aansluiting. In de woningen in woonhof 1 zal deze ook worden aangebracht in de kantoor-/werkrimte op de begane grond.

De woningen worden, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond). De rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnet en voorzien van een accu in geval van stroomuitval. De rookmelders in een woning worden met elkaar verbonden. In woonhof 1 zijn de rookmelders tevens verbonden met de vrijloopdrangers op de toegangsdeur vanuit de berging (behalve bij bnr 13) naar het overdekte parkeerhof.

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

Ter plaatse van de achterdeur wordt een lichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning aangebracht. Bij woonhof 1 op de eerste verdieping en bij woonhof 2 op de begane grond.

Woonhof 1: Vanuit elke woning wordt er voorzien in een Led-armatuur in het overdekte parkeerhof, geschakeld door middel van een ingebouwde schemerschakelaar.

Zonnepanelen

Per woning is het vanuit de BENG berekening nodig om zonnepanelen op het platte dak te plaatsen. Het aantal benodigde zonnepanelen volgt uit de BENG berekening. Door middel van een omvormer worden deze panelen aangesloten op de meterkast van de woning.

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

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

Buitenbergingen

Woonhof 1: De buitenberging van bouwnummer 13 wordt aan de binnenzijde voorzien van een wandlichtaansluitpunt (exclusief armatuur), een schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (allen opbouw materiaal).

Woonhof 2: De buitenbergingen in de tuin worden aan de binnenzijde voorzien van een wandlichtaansluitpunt (exclusief armatuur), een schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (allen opbouw materiaal).

Algemeen

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

Verwarmings- en koelinginstallatie

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

Woning

De woningen zijn voorzien van laag-temperatuur vloerverwarming welke zowel kan verwarmen als koelen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Met deze hoofdregelaar kan de ruimtetemperatuur in de woonkamer ten opzichte van de basisinstelling een paar graden hoger dan wel een paar graden lager worden gezet.

Iedere slaapkamer beschikt over een thermostaat. De temperatuur in de badkamer is door middel van een elektrische radiator regelbaar.

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

's Zomers kan koud water door de vloerverwarming worden gepompt. De koeling kan handmatig worden ingeschakeld bij de hoofdthermostaat in de woonkamer. Het koele water dat door de vloer

stroomt, neemt de warmte uit de woning op (topkoeling). Met topkoeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. Voor deze 'passieve' koeling zal nauwelijks elektra worden verbruikt. Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden.

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

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

Ruimtetemperaturen conform garantie- en leveringsvoorwaarden Woningborg 2024.

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

De verwarmingsleidingen zijn niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler). Vloerverdelers in verblijfs- of verkeersruimten worden voorzien van een metalen omkasting (tot circa 80 - 110 cm hoog, afhankelijk van hoogte van de vloerverdeler).

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

In de entree op de begane grond van de bouwnummer 13 is er niet voldoende oppervlakte voor vloerverwarming. Hiervoor komt ter aanvulling een wandconvector in een wittint.

In de volgende ruimtes wordt geen vloerverwarming aangebracht: douchehoek, opstelplaats keuken, technische ruimten, en eventuele onbenoemde ruimten.

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

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

Bij vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden.

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

Buitenbergingen

Woonhof 1: In de buitenberging van bouwnummer 13 wordt geen verwarming toegepast.

Woonhof 2: In de buitenbergingen wordt geen verwarming toegepast.

Energieprestatie

Voor uw woning is een voorlopig energielabel aanwezig. Bij oplevering zal het definitieve energielabel worden afgegeven.

Woning

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

Ruimtedifferentiatie

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De ruimteomschrijvingen omgezet naar Bbl begrippen laten zich als volgt lezen:

Meterkast = technische ruimte

Hal / Entree / Overloop = route waardoor een verkeersroute voert

Woonkamer = verblijfsruimte

Kantoor/werkruimte = verblijfsruimte

Keuken = verblijfsruimte

Slaapkamer = verblijfsruimte

Toilet = toiletruimte

Badkamer = badruimte

Techniek = technische ruimte

Kast = onbenoemde ruimte

Kleur- en materiaalstaat exterieur**Woonhof 1**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	baksteen	lichtgrijs genuanceerd
Voegwerk	doorstrijkmortel	gebroken wit
Gevelbekleding	houten latten	natuur (vergrijsd)
Waterslag en spekband	prefab beton	betongrijs
Waterslag boven borstwering	aluminium	bleekbruin
Lateien / gevel dragers	staal	kiezelgrijs
Plat dak	bitumen	zwart/grijs
Plat dak daktrim	aluminium	ombergrijs
Hemelwaterafvoer	PVC met aluminium afdekkap	Afdekkap: ombergrijs
Onderdorpel begane grond voorgevel	Glasvezel versterkte kunststof	zwart
Kozijn hout	hout	bleekbruin
Raam- en deur hout	hout	bleekbruin
Voordeur	hout Voorzien van houten latten	bleekbruin natuur (vergrijsd)
Luifel boven voordeur	staal met gevel dragers	kiezelgrijs
Vloer dektuin (niveau woning)	betontegels op dak dragers	grijs
Vloer dektuin (lager deel)	deels betontegels op dak dragers; sedum; staptegels (beton)	grijs (sedum is gemeleerd)
Trap tussen niveau dektuinen	hardhout	natuur (vergrijsd)
Privacyscherm	hout	zwart
Plantenbakken (incl. grond en beplanting)	cortenstaal	bruine roestkleur

Woonhof 2

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel metselwerk	baksteen	grijs genuanceerd
Voegwerk	doorstrijkmortel	lichtgrijs
Gevelbekleding (alleen van toepassing bij dakopbouw)	hout latten	naturel (vergrijsd)
Waterslag en spekband	prefab beton	antracietgrijs
Waterslag boven borstwering	aluminium	ombergrijs
Lateien	staal	ombergrijs
Plat dak	bitumen	zwart/grijs
Plat dak daktrim	aluminium	ombergrijs
Hemelwaterafvoer	PVC met aluminium afdekkap	Afdekkap: ombergrijs
Onderdorpel begane grond voorgevel	glasvezel versterkte kunststof	zwart
Kozijnhout	hout	ombergrijs
Raamhout	hout	ombergrijs
Deurhout	hout	ombergrijs
Voordeur	hout Voorzien van houten latten	ombergrijs naturel (vergrijsd)
Pergola	Douglas hout	naturel (vergrijsd)
Staaldraden	staal	RVS

Voorbehoud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gedogen van de bouwkundige situatie Pendorp woonhof 1 en 2

De bewoners van Pendorp woonhof 1 en 2 zullen moeten gedogen dat de toestand waarin de woningen en de percelen na (af)bouw zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht. Speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatie-aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainage- systemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, uitbouw, licht en uitzicht. Waaronder voor sommige woningen meer concreet ook wordt bedoeld het hebben van een raam in de kopgevel van de te realiseren woning binnen 2 meter tot de erfgrrens met de burenn benodigd in verband met daglichtvoorziening dan wel in verband met de eisen vanuit beeldkwaliteit in Pendorp.