

**KOPERSINFORMATIE
INCLUSIEF TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

pendorp

Woonhof 3 (BNR 34 t/m 48)

Woonhof 4 (BNR 49 t/m 76)

INHOUD

INHOUD	1
INLEIDING	3
KOPERSINFORMATIE	4
Ontwikkeling, Ontwerp en Uitvoering	4
Woonwensen	4
Individuele begeleiding	4
Makelaar	4
Verkoopprijsinformatie	5
Garantie	5
Verzekering	6
Aansluiting/levering van elektra	6
Warmtepomp	6
Parkeren	7
Stallinggarage Woonhof 4	7
Gemeenschappelijke fietsenberging Woonhof 3	7
Openbare inrichting	8
Oplevering	9
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	10
Peil en maatvoering	10
Grondwerk	10
Riolering	10
Bergingen	11
Tuinen en erfafscheidingen	12
Dektuin Woonhof 4	13
Dakterrassen	13
Funderingen en vloeren	14
Wanden	14
Daken	15
Gevels	15
Hekwerken	16

Buitenkozijnen, -ramen, en -deuren	17
Binnenkozijnen en -deuren	18
Trappen	19
Meterkast	20
Keuken.....	20
Technische ruimte / berging	20
Wandafwerking	21
Vloerafwerking	22
Plafondafwerking	22
Toelichting Woningborg Wand-, Vloer-, en Plafondafwerking	23
Sanitair.....	24
Ventilatiesysteem.....	25
Waterinstallatie.....	26
Elektrische installatie.....	27
Verwarmings- en koelinginstallatie	29
Energieprestatie	31
Ruimtedifferentiatie	31
Kleur- en materiaalstaat exterieur Woonhof 3	32
Kleur- en materiaalstaat exterieur Woonhof 4	33
Voorbehoud.....	34

INLEIDING

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

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 technische omschrijving en de verkoop(contract)tekeningen verplichtingen tussen u en ons geworden.

PROCEDURE BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Om aan te geven wat er allemaal op u afkomt bij de aankoop van een nieuwbouwwoning staat 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 krijgt een afspraak met de makelaar waarin u uitgebreid geïnformeerd wordt over de nieuwbouwwoning waarin u interesse heeft.

2. Hypotheekgesprek

U overlegt met uw hypotheekadviseur de haalbaarheid van de aankoop van de woning. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventueel meer- en minderwerk dat u mee wilt financieren.

3. 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 (verkoop(contract)tekeningen, technische omschrijving e.d.). Dit is tevens het moment waarop u besluit welke 'grote optie(s)' u kiest.

4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

U komt de koop en de bouw van de woning overeen door ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Er gaat ook een afschrift van de overeenkomst naar de projectnotaris die de akte van levering opstelt. Binnen de in de koop- en aannemingsovereenkomst gestelde periode maakt de projectnotaris een afspraak met u 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.

KOPERSINFORMATIE

Ontwikkeling, Ontwerp en Uitvoering

Het project Pendorp, Fase 1b, Woonhof 3 en 4 (bouwnummer 34 t/m 76), is een ontwikkeling van NH Development B.V. De woningen zijn ontworpen door architectenbureau De Zwarte Hond. 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. Dit project wordt gerealiseerd door Bouwcombinatie Huib Bakker Bouw en De Geus Bouw, hierna de bouwondernemer genoemd.

Woonhof 3, bouwnummer 34 t/m 48, bestaat uit 15 grondgebonden woningen met privé tuinen en een gemeenschappelijke fietsenberging. Het aantal bouwlagen van het hofje varieert tussen de twee en de drie.

Woonhof 4, bouwnummer 49 t/m 76, bestaat uit 28 grondgebonden woningen met privé dektuinen en een stallinggarage waarop zich deze dektuinen bevinden. Het aantal bouwlagen van het hofje varieert tussen de twee en de vier.

Woonwensen

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 Woonwensenlijst opgesteld.

Individuele begeleiding

Bij Pendorp Woonhof 3 en 4 krijgt u na aankoop van de woning individuele begeleiding van een woningadviseur. De woningadviseur is vanaf het eerste woonwensengesprek gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Tijdens dit gesprek kijkt u samen naar uw persoonlijke woonwensen en 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 dat speciaal ingericht is voor dit project. Tijdens het eerste woonwensengesprek krijgt u hier toelichting op.

Vóór het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt u de kans woonwensen 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 Pendorp, Fase 1b, Woonhof 3 en 4 wordt verzorgd door Broekman Makelaars Alkmaar en Kuijs Reinder Kakes Makelaars Alkmaar.

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 en stallingplaats horende aandeel in de grondkosten;
- de bouw van de woning 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 verkopend 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 koper 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 servicekosten voor de VvE('s);
- de eventuele door de gemeente op te leggen zakelijke lasten.

Garantie

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

De inrichting van het openbaar gebied inclusief de openbare parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen, verlichting 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.

Voor de bouwnummers 49 t/m 76 in Woonhof 4 wordt de opstalverzekering vanuit de VvE geregeld.

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 uw woning wordt gebruik gemaakt van een lucht-water-warmtepomp. De warmtepomp zorgt voor de verwarming en/of koeling en opwekking van het warm tapwater door de geïntegreerde boiler in de warmtepomp. De warmtepomp heeft een binnenunit in de technische ruimte / berging en een buitenunit op het dak.

Parkeren

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

Het parkeren voor zowel de bewoners van Woonhof 3 als Woonhof 4 vindt plaats in de stallinggarage van Woonhof 4. Bezoekers parkeren in openbaar gebied.

Stallinggarage Woonhof 4

Op de begane grond van Woonhof 4 worden 44 stallingplaatsen gerealiseerd in een stallinggarage. De stallinggarage is bereikbaar vanuit het openbaar gebied op maaiveld-niveau via twee toegangen. De toegang aan de Noordgevel is bedoeld voor auto's en wordt voorzien van een speedgate met stoplichtsysteem voor in- en uitrijden. De toegang aan de Oostgevel is bedoeld voor voetgangers/fietsers en wordt voorzien van een hekwerk met poortdeur(en). De stallinggarage is afgesloten.

Deze stallinggarage is een gezamenlijk eigendom van de bewoners van Woonhof 3 en 4. De mede-eigenaars zijn samen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Om het beheer en onderhoud op een goede manier te organiseren wordt er een VvE opgericht. Elke eigenaar van een woning in Woonhof 3 en 4 wordt lid van deze VvE.

In de stallinggarage bevinden zich tevens de CVZ-ruimte en de bergingen van de bouwnummers 49 en 59. In de CVZ-ruimte bevindt zich onder andere ook de kast voor de brandmeldinstallatie (BMI).

Gemeenschappelijke fietsenberging Woonhof 3

Op de begane grond van Woonhof 3 wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd voor de bouwnummers 34 t/m 48. Deze gemeenschappelijke fietsenberging is bereikbaar vanuit het openbaar gebied op maaiveld-niveau via een aparte toegang. De gemeenschappelijke fietsenberging is mandelig.

De bouwnummers 34 t/m 48 krijgen een aantal fietsplekken toebedeeld in deze gemeenschappelijke fietsenberging op basis van het woningtype. De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke fietsenberging ligt bij de bewoners die fietsplekken toebedeeld hebben gekregen.

Openbare inrichting

Bij de ontwikkeling van Pendorp zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente Alkmaar en de verkoper waarbij is afgesproken dat kenmerkende ontwerputgangspunten 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 bijlage(n) 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 3 en 4 van Pendorp nog in ontwikkeling en kan nog wijzigen. Ook de ontwikkeling van de woningen in de vervolgfases kunnen hierop nog van invloed zijn.

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 steeds exacter worden. De woningadviseur houdt u daarvan op de hoogte.

Wij streven 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. 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 bouw zijn de kosten van water en elektra tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. Vanaf oplevering van uw woning zijn de kosten van water en elektra voor u. U 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. Wij verzoeken u vriendelijk om, voordat u definitieve afspraken maakt, onze brief af te wachten waarin de exacte opleverdatum wordt vermeld.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

Als peil geldt de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree van de 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 wand-/vloerafwerking. 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 ten behoeve van de voor de bouw benodigde fundering, riolering en diverse nutsaansluitingen.

Riolering

Woning

De binnen- en buitenrioleringen van de woning wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd in kunststof buizen en aangesloten op de gemeenteriolering. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen welke boven het dak uitmonden. Het hemelwater wordt afgevoerd vanaf de daken via hemelwaterafvoeren langs de gevels.

In de voortuin van bouwnummer 42 wordt een (inspectie)put aangebracht op diepte onder het maaiveld. In de achtertuin van de bouwnummers 42, 44, 45, 46 en 47 loopt een rioleringsbuis op diepte onder het maaiveld. Op de verkooptekeningen is het tracé indicatief aangegeven.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: De gemeenschappelijke fietsenberging is voorzien van plat dak en heeft een eigen hemelwaterafvoer.

Woonhof 4: De buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 zijn gelegen in de stallinggarage en hebben geen eigen hemelwaterafvoer. Er loopt een hemelwaterafvoer door de bergingen van de bouwnummers 49 en 59.

Woonhof 4: De afvoeren van de dektuin worden op door de installateur nader te bepalen posities opgenomen in de cortenstalen (planten)bakken die de afscheiding vormen tussen de rondgang en de privétuinen en tussen de privétuinen onderling. De afvoeren dienen bereikbaar te blijven voor inspectie en onderhoud. De hierop aangesloten hemelwaterafvoeren bevinden zich in de stallinggarage. Deze hemelwaterafvoeren blijven in het zicht.

Woonhof 4: Voor de afvoer van (hemel)water en afvalwater worden er in de stallinggarage riolering en straatkolken aangebracht.

Woonhof 4: Ten behoeve van water en elektra worden er invoeren aangebracht vanaf de straat onder bouwnummer 58 richting de CVZ-kast. De definitieve positie wordt bepaald in overleg met de installateur en de nutspartijen.

Bergingen

Gemeenschappelijke fietsenberging Woonhof 3

De gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van dubbellaagse fietsenrekken met 88 plekken uitgaande van onderstaande verdeling:

- Woningtype T1: bouwnummer 34
 - 4 fietsenplekken
- Woningtype H1 t/m H4: bouwnummer 35, 40, 43 en 48
 - 6 fietsenplekken per woning
- Woningtype T2 en T2sp: bouwnummer 36 t/m 39, 41, 42 en 44 t/m 47
 - 6 fietsplekken per woning

De fietsplekken worden genummerd waarbij er minimaal 2 fietsplekken per woning in een laag rek toebedeeld worden.

Er is geen ruimte gereserveerd voor buitenmodel fietsen (bakfietsen, ligfietsen, fatbikes, transportfietsen en fietsen met veel accessoires zoals grote kratten, kinderzitjes of fietstassen).

Buitenbergingen Woonhof 4

De bergingen van de bouwnummers 49 en 59 bevinden zich buiten de woning en zijn bereikbaar via de stallinggarage. Fietsen dienen te worden gestald in deze berging.

Technische ruimte / berging Woonhof 4

De bouwnummers 50 t/m 58 en 60 t/m 76 hebben een inpandige technische ruimte / berging op de begane grond. De toegang hiertoe is vanuit de stallinggarage. Fietsen dienen te worden gestald in deze technische ruimte / berging.

Tuinen en erfafscheidingen

Woonhof 3

De voor- en zijtuinen zijn onderdeel van de Pendorp-Uitstraling en de koper is ermee bekend dat de betonnen pergola in stand gehouden dient te worden. Deze instandhoudingsverplichting is aangegeven op de verkooptekeningen.

Bij de bouwnummers 35 t/m 48 wordt een betonnen pergola aangebracht. Bij de bouwnummers 36 t/m 39, 41, 42 en 44 t/m 47 komen de pergola's ter plaatse van de voortuin. Bij de bouwnummers 35, 40, 43 en 48 komen de pergola's ter plaatse van de zijtuin.

De voortuinen van de bouwnummers 35 t/m 48 worden voorzien van een dubbele strook betontegels 500x500mm naar de voordeur. De rest van de voortuin wordt voorzien van (gebiedseigen) grond.

De zijtuin van de bouwnummers 35 en 48 en de dubbele zijtuin van de bouwnummers 40 en 43 wordt voorzien van (gebiedseigen) grond. Ter plaatse van de openslaande deuren worden 4 betontegels 500x500mm aangebracht.

Voor de voor- en zijtuin(en) geldt een maximale hoogte van 1 meter m.b.t. het plaatsen van een groene erfafscheiding.

De achtertuin wordt voorzien van (gebiedseigen) grond en is bereikbaar vanuit de woning. Er wordt geen erfafscheiding geplaatst tussen de tuinen. De hoeken van de erfgrenzen worden gemarkeerd met houten perkoenpaaltjes. Ter plaatse van de achterdeur worden 4 betontegels 500x500mm aangebracht.

Woonhof 4

De voor- en zijtuinen zijn onderdeel van de Pendorp-Uitstraling en de koper is ermee bekend dat de betonnen pergola in stand gehouden dient te worden. Deze instandhoudingsverplichting is aangegeven op de verkooptekeningen.

Bij alle bouwnummers wordt een betonnen pergola aangebracht. Bij de bouwnummers 49 t/m 51, 53 t/m 60, 62 t/m 66 en 68 t/m 75 komen de pergola's ter plaatse van de voortuin. Bij de bouwnummers 52, 61, 67 en 76 komen de pergola's ter plaatse van de zijtuin. Tevens worden bij de in- en uitgangen van de stallinggarage betonnen pergola's aangebracht.

De voortuinen worden voorzien van een dubbele strook betontegels 500x500mm naar de voordeur. De rest van de voortuin wordt voorzien van (gebiedseigen) grond.

De dubbele zijtuin van de bouwnummers 52, 61, 67 en 76 wordt voorzien van (gebiedseigen) grond. Ter plaatse van de openslaande deuren worden 4 betontegels 500x500mm aangebracht.

Voor de voor- en zijtuin(en) geldt een maximale hoogte van 1 meter m.b.t. het plaatsen van een groene erfafscheiding.

De achtertuin bestaat uit een dektuin die grenst aan de woonkamer en/of keuken op de 1^e verdieping.

Dektuin Woonhof 4

De basis van de dektuin wordt gevormd door een waterdichte dakbedekking en een laag retentiekragen waar het regenwater dat op de dektuin valt wordt opgeslagen. Deze retentiekragen voorzien de daarop gelegen substraatlaag (aardelaag) van het benodigde water. De dektuin bestaat uit een privé deel en een collectief deel.

De privétuinen worden deels voorzien van een terras bestaande uit betonnen tegels 600x600mm op verstelbare tegeldragers. De privétuinen van de bouwnummers 49 t/m 51, 54 t/m 59, 63 t/m 65 en 69 t/m 74 krijgen betonnen (stap)tegels 600x600 op verstelbare tegeldragers richting de collectieve rondgang. In het deel van de privétuin dat niet voorzien wordt van tegels wordt de juiste hoeveelheid substraat (aarde) aangebracht.

De cortenstalen (planten)bakken die de afscheiding vormen tussen de rondgang en de privétuinen en tussen de privétuinen onderling vallen onder de instandhoudingsplicht. De (planten)bakken zullen worden voorzien van aarde en privacyschermen voorzien van nader te bepalen beplanting ter hoogte van het terras. In de (planten)bakken worden extra montagepunten opgenomen welke staan aangegeven op de verkooptekeningen. Met deze extra montagepunten zijn de privacyschermen na oplevering uit te breiden. De privétuinen van de bouwnummers 53, 60, 62, 66, 68 en 75 worden rondom voorzien van privacyschermen.

De koper is ermee bekend dat de cortenstalen (planten)bakken in stand gehouden dienen te worden. Deze instandhoudingsverplichting is aangegeven op de verkooptekeningen.

Het collectieve deel bestaat uit een rondgang om de sparing in het dak van de stallinggarage en is voorzien van betonnen tegels 500x500mm op verstelbare tegeldragers.

Bij de dektuin is rekening gehouden met een permanente belasting bestaande uit retentiekragen, substraatlaag, tegels en (planten)bakken zoals deze op de verkooptekeningen staan aangegeven. 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 aanvullend grondpakket of substraat aan te brengen. Ook grotere (planten)bakken, aanbrengen van grotere planten, bomen, plaatsen van zware objecten behoort niet tot de mogelijkheden.

Het definitieve ontwerp van de dektuin zal in overleg met de installateur en de uitvoerende partij voor de aanleg van de dektuin worden bepaald.

Het is belangrijk om beschadigingen aan de onderliggende dakbedekking en het retentiesysteem te voorkomen. Mocht u onverhoopt schade toebrengen of constateren aan het onderliggende systeem dan dient dit direct bij de VvE te worden gemeld.

Voor inspiratie omtrent de mogelijkheden voor het inrichten van de dektuin na oplevering wordt verwezen naar de brochure van de Dakdokters Studio.

Dakterrassen

De dakterrassen bij de hoekwoningen, zijnde de bouwnummers 35, 40, 43, 48, 52, 61, 67 en 76, worden voorzien van betontegels 600x600mm op tegeldragers.

Funderingen en vloeren

Woning

De fundering van de woning 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 betonnen ribcassettevloer voorzien van een kruipluik. De hoekwoningen, zijnde de bouwnummers 35, 40, 43, 48, 52, 61, 67 en 76, worden voorzien van twee kruipluiken.

De verdiepingvloeren en de dakvloeren zijn gewapende betonnen breedplaatvloeren waarbij de v-naden aan de onderzijde (in het plafond) zichtbaar zijn. De afmeting en hoeveelheid wapening van de vloeren worden door de constructeur bepaald.

Daar waar stalen liggers in de vloeren constructief noodzakelijk zijn, zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van stalen liggers in de vloeren zullen deze, indien nodig, brandwerend worden afgetimmerd.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: De vloer in de gemeenschappelijke fietsenberging bestaat uit straatwerk van betontegels op een zandbed.

Woonhof 4: De vloer van de buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 bestaat uit een betonnen ribcassettevloer.

Woonhof 4: De vloer in de stallinggarage bestaat uit straatwerk van hergebruikte klinkers op een zandbed. De klinkers zijn afkomstig van het huidige PEN-terrein.

Wanden

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

Daar waar stalen liggers in de vloeren constructief noodzakelijk zijn, zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van stalen kolommen in de wanden zullen deze, indien nodig, brandwerend worden afgetimmerd.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar nodig worden wanden in zware kwaliteit of worden 100mm wanden toegepast.

Daken

De woningen worden voorzien van een plat dak bedekt met bitumen welke op de geïsoleerde betonnen breedplaatvloer wordt aangebracht. De bovenste daken worden voorzien van valbeveiliging (aanlijnvoorziening) en staptegels. Persoonlijke beschermingsmiddelen (zoals een kabelgeleider voor een harnas) zijn niet voorzien. De overige platte daken worden voorzien van grindstroken en sedum zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven.

Op de daken worden de nodige installaties aangebracht waaronder de buiten-unit van de warmtepomp en zonnepanelen. De installaties staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve dak-indeling wordt door de installateurs bepaald en kan nog wijzigen.

Gevels

Het buitenspouwblad (de buitengevel) wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in schoon metselwerk. 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.

Het metselwerk wordt uitgevoerd in wild verband met verdiepte negges ter plaatse van de voorgevels.

In de gevel worden betonnen gevelbanden, blokken en sluitstenen toegepast. Tevens worden de dakranden en de bakken ter plaatse van de hemelwaterafvoeren uitgevoerd in beton.

De houten gevelbekleding tussen de kozijnen wordt uitgevoerd in geschilderd multiplex.

Zonwering

Vanuit de BENG-berekening is het benodigd dat de bouwnummers 64 en 65 aan de achtergevel voorzien worden van zonwering in de vorm van een knikarmscherm op de 1^e verdieping en screens op de 2^e en 3^e verdieping. Posities conform de verkooptekeningen.

Hekwerken

Woning

Rondom de dakterrassen bij de hoekwoningen, zijnde de bouwnummers 35, 40, 43, 48, 52, 61, 67 en 76, wordt een spijlenhekwerk aangebracht.

Bij de bouwnummers 49 t/m 51, 53 t/m 60, 62 t/m 66 en 68 t/m 75 worden er op de 1^e verdieping aan de voorgevel Franse balkon hekwerken aangebracht. Deze worden tevens uitgevoerd als spijlenhekwerk.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: Het hekwerk en de (poort)deur richting de gemeenschappelijke fietsenberging wordt uitgevoerd als spijlenhekwerk.

Woonhof 4: Het hekwerken en de (poort)deur richting de stallinggarage wordt uitgevoerd als spijlenhekwerk.

Woonhof 4: Rondom de daksparring van de stallinggarage wordt een spijlenhekwerk aangebracht. Ter plaatse van de trap vanaf de dektuin naar de stallinggarage wordt aan de bovenzijde een poorthek aangebracht aansluitend op het hekwerk rondom de daksparring.

Buitenkozijnen, -ramen, en -deuren

Woning

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

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

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde afgelakt. De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren krijgen dezelfde kleur als de buitenzijde, maar worden niet afgelakt.

Aan de binnenzijde van de kozijnen met een dichte borstwering worden vensterbanken van marmercomposiet aangebracht. Bij de buitenkozijnen 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 buitendeur tussen de stallinggarage en de inpandige technische ruimte / berging van de bouwnummers 50 t/m 58 en 60 t/m 76 wordt uitgevoerd als dichte geluidwerende en brandwerende deur. Vanuit brandwerendheidseisen wordt deze deur voorzien van een vrijloopdranger welke is gekoppeld aan de rookmelder in de woning.

De buitendeur tussen de stallinggarage en de technische ruimte op de begane grond waar zich de meterkast bevindt van de bouwnummers 49 en 59 wordt uitgevoerd als dichte brandwerende deur en zal vanuit brandwerendheidseisen worden voorzien van een dranger.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: De (poort)deur richting de gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van een separate cilinder. Per betreffend bouwnummer worden er 2 sleutels meegeleverd.

Woonhof 4: De toegangsdeur van de buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 wordt uitgevoerd als dichte deur voorzien van een separate cilinder. De cilinder is gelijksluitend met de woning.

Woonhof 4: De (poort)deur richting de stallinggarage wordt voorzien van een separate cilinder. Per betreffend bouwnummer worden er 2 sleutels meegeleverd.

Woonhof 4: De speedgate richting de stallinggarage wordt bediend middels een handzender. Per betreffend bouwnummer worden er twee handzenders meegeleverd. De speedgate wordt aangesloten op de CVZ-kast en gekoppeld aan de brandmeldinstallatie (BMI).

Binnenkozijnen en -deuren

Woning

De stalen binnenkozijnen worden uitgevoerd met bovenlichten en zijn voorzien van opdekdeuren met een deurhoogte van circa 2315mm. De binnenkozijnen en de binnendeuren worden in een fabrieksmatig aangebrachte wittint opgeleverd. Ter plaatse van de separate toiletruimte(n) en de badkamer(s) wordt een kunststeen dorpel geplaatst. 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 separate toiletruimte(n) en in de badkamer(s)) en loopsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

De deuren tussen een technische ruimte / berging 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 wordt een 'open trap situatie' genoemd. In deze situatie worden de kozijnen voorzien van kierdichting en worden de deuren geluidwerend uitgevoerd.

De deur en/of het dichte paneel 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 woning wordt mechanisch toegevoerd en mechanisch afgevoerd.

Trappen

Woning

Alle binnentrappen worden uitgevoerd als een houten trap. De trappen van de begane grond naar de 1^e verdieping waaronder een trapkast of technische ruimte gelegen is worden als dicht uitgevoerd; met stootborden tussen de treden. De eventuele trappen van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping, en de eventuele trappen van de 2^e verdieping naar de 3^e verdieping worden als open uitgevoerd; met open ruimtes tussen de treden.

De trappen van de begane grond naar de 1^e verdieping van bouwnummer 49 en 59 worden tevens uitgevoerd als dichte trap. De ruimte onder deze trap is niet bereikbaar.

De trappen bij de hoekwoningen, zijnde de bouwnummers 35, 40, 43, 48, 52, 61, 67 en 76, tussen de technische ruimte / berging en de naastgelegen/bovengelegen verblijfsruimte worden aan de onderzijde akoestisch afgetimmerd met dubbel gips i.v.m. geluidseisen.

Waar nodig worden de trappen voorzien van lepe hoeken voor eventuele installaties. De eventuele lepe hoeken worden met plaatmateriaal afgewerkt en gegrond. De lepe hoeken zijn op de verkooptekeningen aangegeven.

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

De houten 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.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 4: De trap vanaf de dektuin naar de stallinggarage wordt uitgevoerd als een stalen spiltrap met spijlenhekwerk.

Meterkast

Woning

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

Bij de bouwnummers 49 en 59 zit de meterkast buiten de woning op de begane grond in een separate technische ruimte. De toegang hiertoe is vanuit de stallinggarage.

De meterkast van de overige bouwnummers bevindt zich binnen in de woning op de begane grond.

Keuken

Woning

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 verkooptekeningen 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 brochure van Eiland de Wild Keukens.

Technische ruimte / berging

Woning

De technische ruimte / berging wordt voorzien van de woninginstallaties zoals de ventilatie-installatie (WTW), de warmtepomp (WP) met boilervat en (indien nodig) de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. Tevens is dit de ruimte waar wasmachine en/of wasdroger geplaatst kunnen worden.

De installaties staan indicatief aangeven op de verkooptekeningen. Het leidingwerk van de installaties wordt in het zicht aangebracht. De definitieve indeling van de technische ruimte wordt door de installateurs bepaald en kan nog wijzigen.

Wandafwerking

Woning

In de separate toiletruimte(n) en in de badkamer(s) worden glanzende witte wandtegels 20 x 40cm aangebracht met witte voeg.

Separate toiletruimte(n): tot circa 120 cm hoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.
Badkamer(s): plafondhoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

De voegen van de wandtegels zijn niet strokend met de voegen van de vloertegels. Het is 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 separate toiletruimte(n) 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 stalen kolommen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast en kastruimtes; 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 krimp-scheuren optreden. Deze krimp-scheuren vallen noch onder de garantie van Woningborg noch onder 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.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: De wanden in de gemeenschappelijke fietsenberging grenzend aan de bouwnummers 34 en 48 worden afgewerkt met cementgebonden stucwerk. De wanden ter plaatse van de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in schoon metselwerk.

Woonhof 4: De wanden in de buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 worden uitgevoerd in schoon metselwerk.

Woonhof 4: De wanden in de stallinggarage worden uitgevoerd in schoon metselwerk. De stalen kolommen worden in kleur afgewerkt.

Vloerafwerking

Woning

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

De separate toiletruimte(n) en de badkamer(s) worden voorzien van antraciet vloertegels 30 x 30cm 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.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 4: De betonvloer van de buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 wordt afgewerkt met een dekvloer.

Plafondafwerking

Woning

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

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: Het plafond van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt niet nader afgewerkt.

Woonhof 4: Het plafond van de buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 wordt niet nader afgewerkt.

Woonhof 4: Het plafond in de stallinggarage is van beton en daar waar vanuit de regelgeving noodzakelijk wordt deze voorzien van akoestische bekleding. De stalen liggers worden brandwerend afgetimmerd. Deze brandwerende betimmering blijft in het zicht.

Toelichting Woningborg Wand-, Vloer-, en Plafondafwerking

De 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 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 de 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 aan te brengen vloerafwerking is het advies om schriftelijke garanties van de leverancier en/of applicateur te verlangen.

Sanitair

Woning

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

Separate toiletruimte(n):

- een wandcloset met kunststof witte softclosezitting en deksel (merk Villeroy & Boch, Architectura) en inbouwreservoir;
- een bedieningspaneel (Geberit Sigma 01 met 2-toets spoeling, kleur wit);
- een fontein (merk Villeroy & Boch, Architectura) met muurbuis;
- een fonteinkraan (merk Grohe, Eurostyle Cosmopolitain XS-size (Grohe Eco-Joy).

Badkamer(s):

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

In de technische ruimte / berging wordt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine een tapkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis en Y-stuk voor wasdroger.

Ventilatiesysteem

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

Woning

De woning wordt voorzien van een individueel ventilatiesysteem (WTW-unit) met mechanische toe- en afvoer met warmteterugwinning. De WTW-unit wordt in de technische ruimte / berging geplaatst. De ventilatie-kanalen worden in deze ruimte als opbouw uitgevoerd.

De bediening geschiedt door een draadloze standenschakelaar in de keuken. In de badkamer(s) wordt een timerschakelaar geplaatst voor de bediening. Het systeem kan door de gebruiker worden ingesteld. De instelling die wordt gekozen via deze bediening geldt 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 woning worden waar nodig toe- en afvoerventielen in plafond of wand aangebracht. De installatie moet ten alle tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

De afvoerventielen worden aangebracht ter plaatse van de keuken, de separate toiletruimte(n), de badkamer(s) en in de technische ruimte / berging. De toevoerventielen worden aangebracht ter plaatse van de woonkamer, de woonkamer/keuken en de 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).

Op de verkooptekeningen zijn de toe- en afvoerventielen niet aangegeven. De definitieve posities en aantallen van deze toe- en afvoerventielen zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: De ventilatie in de gemeenschappelijke fietsenberging is op basis van natuurlijke ventilatie, hiervoor wordt geen installatie aangebracht.

Woonhof 4: De ventilatie in de buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 is op basis van natuurlijke ventilatie, hiervoor wordt geen installatie aangebracht.

Woonhof 4: De ventilatie in de stallinggarage is op basis van natuurlijke ventilatie. Ter ondersteuning van de natuurlijke ventilatie worden stuwdrukventilatoren en CO/LPG detectie aangebracht.

Waterinstallatie

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

Woning

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

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

Het boilervat heeft een inhoud van 200 liter wat op ca. 55°C wordt gehouden. Dit water wordt gemengd met koud water waardoor er netto meer warm tapwater beschikbaar is. De douchetijd is afhankelijk van de grootte van de douchekop en de ingestelde temperatuur. In het geval van twee kranen die tegelijk aan staan wordt de totale tap-/douchetijd ongeveer gehalveerd.

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(s);
- de douchekraan in de badkamer(s).

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 fonteynkraan in de separate toiletruimte(n);
- de closetcombinaties in de separate toiletruimte(n);
- de wastafelkraan in de badkamer(s);
- de douchekraan in de badkamer(s);
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp.

Algemene ruimten en bergingen

Voor het vullen van de retentiekragen op de dektuin wordt een koudwaterkraan met vlotter aangebracht. De waterkraan wordt aangebracht in een cortenstalen (planten)bak die de scheiding vormt tussen de privé dektuinen van de bouwnummers 63 en 64. De waterkraan wordt gevoed vanuit de CVZ-kast.

De exacte positie van de waterkraan met vlotter zal in overleg met de installateur en de uitvoerende partij voor de aanleg van de dektuin worden bepaald. De waterkraan dient bereikbaar te blijven voor inspectie en onderhoud.

Elektrische installatie

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

Woning

Conform de verkooptekeningen wordt de woning voorzien van lichtpunten, wandcontactdozen en (loze) leidingen. Er wordt inbouw materiaal toegepast, type JUNG AS500, standaard wit.

Op de wanden binnen de woning worden kunststof wandcontactdozen geplaatst op circa 30 cm boven de vloer, met uitzondering van de ruimtes waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en de keukenopstelling. 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;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap op de wand.

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

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

De lichtpunten in de woning worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof 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.

De woning wordt, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer. 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 4 zijn de rookmelders tevens verbonden met de vrijloophdrager op de toegangsdeur vanuit de technische ruimte / berging naar de stallinggarage.

Ter plaatse van de woningtoegangsdeur aan de voorgevel 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 richting de achter- of zijtuin wordt een buitenlichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning aangebracht.

Ter plaatse van de openslaande deuren richting het dakterras bij de hoekwoningen, zijnde de bouwnummers 35, 40, 43, 48, 52, 61, 67 en 76, wordt tevens een buitenlichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning aangebracht.

De op de verkooptekeningen aangegeven elektrapunten zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve posities en aantallen van deze elektrapunten zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

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 zonnepanelen aangesloten op de meterkast van de woning.

De definitieve posities, afmetingen en aantallen van de zonnepanelen zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: De gemeenschappelijke fietsenberging wordt aan de binnenzijde voorzien van één of meerdere plafondlichtpunten (inclusief armatuur). Aan de buitenzijde wordt aan weerszijde van de toegangsdeur een buitenlichtpunt (inclusief armatuur) aangebracht. De verlichting in de gemeenschappelijke fietsenberging wordt aangesloten op een zonnepaneel en accu (met beperkte opslag).

Woonhof 4: De buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 worden aan de binnenzijde voorzien van een plafondlichtpunt (exclusief armatuur), een schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (allen opbouw materiaal). Dit elektra wordt aangesloten op de meterkast in de woning.

Woonhof 4: De verlichting in de stallinggarage wordt aangesloten op de CVZ-kast. Tevens worden de stuwdrukventilatoren en de CO/LPG detectie aangesloten op de CVZ-kast.

Verwarmings- en koelinginstallatie

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

Woning

De woning wordt voorzien van laag-temperatuur vloerverwarming welke zowel kan verwarmen als kan koelen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Met deze hoofddregelaar 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(s) is door middel van een elektrische radiator regelbaar. Deze wordt uitgevoerd in een wittint.

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. Op het moment dat de koeling is ingeschakeld zal de badkamer niet gekoeld worden i.v.m. condensvorming.

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.

Het advies is om 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 de thermostaat 's nachts laag wordt gezet.

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

In de entree op de begane grond van de bouwnummers 49 en 59 is er niet voldoende vloeroppervlakte voor vloerverwarming. Hier komt 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 het advies is om 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 de woning niet voldoende "droog" stoekt, kan het voorkomen dat het vocht in de toegepaste afwerking en/of meubelen trekt en schade veroorzaakt.

De op de verkooptekeningen aangegeven verwarmingselementen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve posities, afmetingen en aantallen van deze verwarmingselementen en het leidingplan zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

Algemene ruimten en bergingen

Woonhof 3: In de gemeenschappelijke fietsenberging wordt geen verwarming toegepast.

Woonhof 4: In de buitenbergingen van de bouwnummers 49 en 59 wordt geen verwarming toegepast.

Woonhof 4: In de stallinggarage wordt geen verwarming toegepast.

Energieprestatie

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

Woning

De woningen in project Pendorp Woonhof 3 en 4 voldoen aan de ten tijde van de omgevingsaanvraag geldende BENG-norm.

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 = ruimte waardoor een verkeersroute voert

Woonkamer = verblijfsruimte

Keuken = verblijfsruimte

Slaapkamer = verblijfsruimte

Toilet = toiletruimte

Badkamer = badruimte

Techniek = technische ruimte

Tuin = buitenruimte

Kleur- en materiaalstaat exterieur Woonhof 3

Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevel metselwerk	baksteen	oranje bont (wild verband)
voegwerk	doorstrijkmortel	rood
pergola	glad beton	betongrijs
gevelbanden, blokken, sluitstenen, dakranden, bakken t.p.v. hemelwaterafvoer	glad beton	betongrijs
houten paneel tussen kozijnen	geschilderd multiplex	putty grey
waterslag	aluminium	parelmoermuisgrijs
daktrim	aluminium	parelmoermuisgrijs
kozijnen	hout	putty grey
draaiende delen	hout	putty grey
voordeur	hout	putty grey
hekwerken dakterrassen	staal / aluminium	parelmoermuisgrijs

Kleur- en materiaalstaat exterieur Woonhof 4

Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevel metselwerk	baksteen	oranje bont (wild verband)
voegwerk	doorstrijkmortel	rood
pergola	glad beton	betongrijs
gevelbanden, blokken, sluitstenen, dakranden, bakken t.p.v. hemelwaterafvoer	glad beton	betongrijs
houten paneel tussen kozijnen	geschilderd multiplex	putty grey
waterslag	aluminium	parelmoermuisgrijs
daktrim	aluminium	parelmoermuisgrijs
kozijnen	hout	putty grey
draaiende delen	hout	putty grey
voor deur	hout	putty grey
hekwerken dakterrassen en Franse balkons	staal / aluminium	parelmoermuisgrijs
muurafdekker rondom sparing dektuin	beton	betongrijs
trap van dektuin naar stallinggarage	staal	parelmoermuisgrijs
stalen kolommen stallinggarage	staal	parelmoermuisgrijs
hekwerken rondom sparing dektuin	staal / aluminium	parelmoermuisgrijs
privacyscherm dektuin	houten frame met gaas en opklimmende beplanting	
(planten)bakken dektuin	cortenstaal	bruine roestkleur

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 posities 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 verkooptekeningen.

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 garantievoorzwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan de kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieurstudies en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, 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 posities 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 3 en 4

De bewoners van Pendorp Woonhof 3 en 4 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 erfgrans met de burenn benodigd in verband met daglichtvoorziening dan wel in verband met de eisen vanuit beeldkwaliteit in Pendorp.