

Technische Omschrijving



De Boterlinie

Versie A: 22 september 2023
13 december 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Algemene uitgangspunten.....	3
SWK Garantie- en Waarborgregeling.....	3
De koop-/aannemingsovereenkomst	4
Aanvraag hypotheek	4
Eigendomsoverdracht.....	4
Wijzigingen	5
Bouwproces en open dagen	5
Technische omschrijving.....	7
Begrippenlijst	7
Bouwkundige uitgangspunten	10

Inleiding

Voor de meeste mensen is het bouwen en kopen van een nieuwe woning niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de uitgangspunten die gelden voor de nieuwbouwwoningen in het project De Boterlinie in Roden. Leest u deze technische omschrijving met aandacht door, dan weet u precies waar u aan toe bent.

Om te beginnen maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten. Vervolgens worden de bouwkundige uitgangspunten behandeld. Aanvullend vindt u de materialen en afwerking terug in de kleur- en materiaalstaat en de afwerkstaat.

Algemene uitgangspunten

SWK Garantie- en Waarborgregeling

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om op tijd in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u?

De belangrijkste uitgangspunten staan hieronder weergegeven. Voor uitgebreide informatie over de garantie- en waarborgregeling verwijzen wij u naar www.swk.nl. De website is in alle gevallen bindend.

- Bij financiële problemen van de aannemer van het project, Nijhuis Bouw B.V., wordt uw woning zonder meerkosten afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij;
- Nijhuis Bouw B.V. levert een bouwkundige garantie tot 3 maanden na oplevering van uw woning, voor het herstellen van bouwkundige gebreken of tekortkomingen. Dit zijn gebreken of tekortkomingen die direct na oplevering zichtbaar zijn of worden. (Krassen en beschadigingen na oplevering van de woning, zijn uitgesloten van garantie).
- Daarnaast zit er ook garantie op diverse onderdelen in de woning, dit kan variëren van 1 jaar, 6 jaar tot soms wel 10 jaar na oplevering van de woning. Indien een terechte reclamatie gedaan binnen de garantietermijn dan is Nijhuis verplicht deze reclamatie te herstellen.
- Indien Nijhuis B.V. zijn verplichtingen niet nakomt, kunt u een beroep doen op het gebrekenwaarborg bij SWK. Er geldt een maximum dekking per woning.
- In geval van geschillen tussen aannemer en koper, kan SWK bemiddelen.
- Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een model contract van het SWK. Dit zorgt er voor dat afspraken evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

De koop-/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het huis en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast: loon- en materiaalkosten-stijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Dit geldt niet voor eventuele btw-stijgingen.

Aanvraag hypotheek

Vaak is voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren. Wij adviseren u ook rekening te houden met de geldigheidsduur van een eventuele hypotheekaanbieding.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom van uw woning met bijbehorende grond. Voor de uiterste datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten¹) is aangegeven.

Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel nog ontbrekende bedrag aangevuld worden met eigen middelen. Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de aanvullende bepalingen van de koop-/aannemingsovereenkomst) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht.

Wanneer een erfdienstbaarheid noodzakelijk is, zal de notaris dit in de concept akte van levering (ontvangt u bij het tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst) opnemen, na de eigendomsoverdracht zal de erfdienstbaarheid in het kadaster worden opgenomen. De notaris kan u hierover verder informeren.

Tijdens de eigendomsoverdracht worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

¹ De bijkomende kosten kunnen zijn: de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van levering; de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte; de afsluitkosten voor de hypotheek-/geldverstrekker; eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Betalen

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u een factuur sturen. De facturatie gaat volgens de termijnregeling van het SWK zoals deze in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat er een termijn vervallen is, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- **Wanneer u betaalt met eigen geld:** u betaalt de factuur.
- **Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek-/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd:** u betaalt nog niet en heeft automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. De originele factuur wordt naar de notaris gestuurd, u ontvangt ter informatie een kopie.
- **Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek-/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte zijn reeds gepasseerd:** u ontvangt de nota in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker. Uw geldverstrekker voldoet de betaling van de factuur binnen de gestelde termijn van 14 dagen. Vanaf de eigendomsoverdracht betaalt u hypotheekrente. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Verzekeringen

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is de woning verzekerd tegen brand- en stormschade, middels een CAR-verzekering (Construction All Risk). Vanaf het moment dat de woning aan u opgeleverd is, moet de woning door uzelf verzekerd zijn! De inboedel- en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht. De CAR verzekering van Nijhuis Bouw B.V. is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing.

Wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk/bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Het kan daarom voorkomen dat, na de aankoop van uw woning, nog noodzakelijke wijzigingen worden doorgevoerd. Nijhuis Bouw B.V. is gerechtigd om architectonische- en/of technische wijzigingen in het plan aan te brengen, mits deze geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Wanneer dit aan de orde is dan zult u een erratum ontvangen, waarin de betreffende wijziging vermeld staat. Deze wijzigingen worden niet verrekend.

Indien u, in een later stadium de woning aankoopt, dan is het erratum of zijn de errata toegevoegd in uw koop-/aanneemovereenkomst. Mocht de woning gereed zijn (op onderdelen) dan prevaleert de uitvoering.

Bouwproces en open dagen

Kijkersdagen

Tijdens de bouw worden kijkmiddagen georganiseerd, zodat u de mogelijkheid krijgt de bouwvorderingen te bekijken. Hiervoor krijgt u een uitnodiging. Het zelfstandig betreden van de bouwlocatie is in verband met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen op de bouwlocatie niet toegestaan. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is vóór de sleuteloverdracht niet toegestaan.

Nutsaansluiting

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. Nijhuis Bouw B.V. betaalt deze kosten tot en met de oplevering van de woning. Na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor een leveringscontract(-en) met de leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet, anders wordt uw nutsaansluiting afgesloten.

Voor het aangaan van een elektra leveringscontract heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

Oplevering en sleuteloeverdracht

U wordt circa één week voor de officiële oplevering uitgenodigd voor een vooroplevering. Uw woning is dan bezemschoon, ramen en tegelwerk zijn bewassen en op een aantal werkzaamheden na is uw woning oplevergereed. De vooroplevering geeft u de mogelijkheid om de kwaliteit te beoordelen en eventuele gebreken en tekortkomingen te constateren en met ons te delen. Nijhuis doet, na beoordeling van de ingebrachte punten, haar uiterste best om vóór de daadwerkelijke oplevering alle terechte punten af te handelen.

Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt. Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. De woning wordt bezemschoon opgeleverd en het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing wordt gereinigd.

Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan, de akte van levering en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoordelijkheid over de woning en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de woning (inclusief inboedel). De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht.

Tot drie maanden na de oplevering kunt u eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering niet aan het licht zijn gekomen melden. Ons streven is om deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te herstellen.

Woonwijzer

U ontvangt tijdens het bouwtraject een woonwijzer. Dit is een handleiding met o.a. de woninggegevens met bijbehorende informatie en tips die betrekking hebben op de ingebruikname en onderhoud van uw woning.

Bankgarantie

De bankgarantie geeft u als koper extra zekerheid. Voor de sleuteloeverhandiging dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een bankgarantie van Nijhuis Bouw B.V. bij de notaris zeker gesteld. De bankgarantie valt na 3 maanden na de oplevering vrij nadat de opleveringsgebreken/geconstateerde onvolkomenheden eveneens binnen deze termijn zijn verholpen. Bij het tekenen van de koop-en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Nazorg

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht treden. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van zes maanden in werking. De SWK-garantie van uw woning gaat drie maanden na de oplevering in.

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving geeft, samen met de verkooptekeningen, de uitgangspunten weer die u kunt verwachten wanneer de woning zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel of niet voor u van toepassing zijn op uw woning.

Aan eventueel opgenomen artist impressions, 3D visualisaties, ingekleurde plattegronden en dergelijke, in de verkoopdocumentatie en op de website, kunnen geen rechten worden ontleend.

Om de technische omschrijving voor iedereen begrijpelijk te maken worden de steeds terugkerende begrippen in onderstaande begrippenlijst toegelicht.

Begrippenlijst

Bouwbesluit

Het bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site www.bouwbesluitonline.nl. De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, deze is sinds 1 april 2012 van kracht.

De vertrekken in de woning hebben in het Bouwbesluit een andere naam dan u misschien gewend bent. In officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt:

Het vertrek:

Hal/entree
Meterkast
Woonkamer, keuken
Slaapkamer
Overloop, gang
Toilet
Badkamer
Zolder
Berging
Technische ruimte

Volgens Bouwbesluit:

verkeersruimte
technische ruimte/meterruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
toilet ruimte
badruimte
onbenoemde ruimte
onbenoemde ruimte
technische ruimte

Tekeningen

De nummers bij de woningen zoals deze op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Uw officiële adres en huisnummer wordt in de bouwperiode bekend gemaakt.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, etc.) wordt weergegeven in de situatietekening en is gebaseerd op de, voor Nijhuis, laatst bekende gegevens. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceelgrootte voordoen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de impressietekeningen en de ingekleurde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en omgeving weer. Ditzelfde geldt voor de meubels en huishoudelijke apparaten die zijn getekend in de plattegronden, deze geven enkel een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd.

De in de tekening aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. Aan deze maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.

BENG

De term Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) geeft een driestappenstrategie aan voor een energiezuinig ontwerp. Deze regeling is per 1 januari 2021 van toepassing op nieuwbouw. Voor de drie BENG indicatoren wordt in het Bouwbesluit de minimale eis vastgelegd. De BENG wordt berekend aan de hand van onder andere de isolatiewaarden, de keuze van klimaat- en warmtapwaterinstallaties en de opwekking van energie. Alle woningen van dit project voldoen aan deze normen.

U ontvangt bij oplevering van de woning een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

De keuze van een grotere raampartij, andere gevelindeling, dakraam, etc. kan een nadelige invloed hebben op de BENG indicatoren van de woning. Echter zullen al deze opties binnen gestelde eisen vallen, ook wanneer er verschillende combinaties aan keuzes worden gemaakt.

TO-juli

De TO juli eis, geïntroduceerd per 1 januari 2021, is een belangrijke toevoeging aan de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. Deze eis is bedoeld om het risico op oververhitting in woningen tijdens de zomermaanden te beperken. De TO juli waarde wordt berekend als onderdeel van de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) berekeningen en geeft een indicatie van de koelbehoefte van een gebouw in de maand juli. Een lagere TO juli waarde duidt op een lager risico op oververhitting. Om aan de TO juli eis te voldoen, kunnen verschillende maatregelen worden genomen, zoals het toepassen van zonwering, zonwerend glas, en andere bouwkundige aanpassingen.

In het kader van dit nieuwbouwproject wordt, waar nodig, zonwerend glas toegepast om te voldoen aan de eisen voor energie-efficiëntie en comfort, zoals voorgeschreven door de TO juli eisen. De specifieke toepassing van zonwerend glas wordt bepaald aan de hand van de berekeningen en aanbevelingen van onze adviseur.

Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies, wordt uitgedrukt in een Rc-waarde ($\text{m}^2 \text{K/W}$). Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. Voor de thermische schil gelden de volgende uitgangspunten:

- Begane grondvloer: $R_c = 5,00$
- Spouwmuurconstructies: $R_c = 6,00$
- Dakconstructies platte daken: $R_c = 8,00$

Voor raamkozijnen inclusief glas geldt (gemiddeld per woning) een U_w -waarde van $1,03 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Het bouwbesluit stelt eisen aan de luchtdichtheid van een woning bij oplevering. De hoeveelheid lucht die via kieren en naden van binnen naar buiten (of andersom) gaat bij een drukverschil van 10 Pascal, wordt uitgedrukt in een $Q_v;10$ waarde. De luchtdichtheid van de woning dient bij oplevering minimaal te voldoen aan $Q_v;10 \leq 0,4$, gemeten via een ventilator met meetapparatuur in de voordeur.

Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil 0, dit is een horizontaal referentiepunt van de woning. Peil 0 is de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer achter de voordeur. Het gaat daadwerkelijk om de cementdekvloer dus niet de bovenzijde van het kruipruimte. Vanaf dit referentiepunt worden de hoogtematen gemeten. De peilhoogte van de nieuwbouw zal zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande situatie.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil, hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afwerkvloer (dekvloer) van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er (aantal mm)- Peil staat, houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer bevindt.

Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt, in tegenstelling tot artikel 7:757a BW, uiterlijk 10 werkdagen na oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW, beschikbaar gesteld aan de eindgebruiker. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

1. Tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties:

- a. Basis verkooptekeningen (situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten).
- b. Funderingsadvies inclusief sonderingen.
- c. Constructietekeningen van de constructeur.
- d. Opdrachtbevestiging eigenaren meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer
- e. Eventuele keuze voor de afwerkpakketten en de inhoud hiervan.
- f. Eventuele opdrachten betreffende aanpassingen in keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren of gelimiteerde garantieverklaring bij casco oplevering.
- g. Eigenaren optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer (as-built). Deze dienen als revisie voor de E-installatie).
- h. Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water).
- i. Eindcontrole W-installatie.
- j. Eindcontrole E-installatie.
- k. Energielabel.

Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties:

- l. Technische omschrijving met daarin ook de installaties benoemd.
- m. Kleur- en materiaalstaat.

Gebruiksfunctie van het bouwwerk:

- n. Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basiswoning: plattegronden).

2. Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk

- a. Woonwijzer met daarin opgenomen: Contactgegevens van de afdeling Service & Onderhoud, geldende garanties en onderhoudsadviezen voor de toegepaste onderdelen.
- b. Bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (warmtepomp, ventilatie, rookmelders, zonnepanelen + installatie).
- c. Overzicht van bij de realisatie betrokken partijen.

Bouwsysteem

Uw woning wordt volgens ons Trento bouwsysteem gerealiseerd. Dit systeem stelt ons in staat u diverse opties aan te bieden waarmee u zelf kunt bepalen wat het beste bij u past. Door van te voren na te denken over de keuzes hebben we ook de consequenties voor wet- en regelgeving en de kosten inzichtelijk.

Duurzaamheid

Een belangrijk thema is duurzaamheid. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt geweest bij het ontwerpen en bouwen van uw woning. Er zijn een paar elementen die we er hier uitlichten. Uw woning wordt gerealiseerd volgens de BENG-uitgangspunten. Wat dit betekent heeft u kunnen lezen onder het kopje BENG. Voor de opwekking van duurzame energie worden zonnepanelen geplaatst op de woning. Daarnaast wordt bij het bouwen van uw woning voornamelijk gebruik gemaakt van duurzaam geproduceerd hout. Dit draagt bij aan het duurzaam beheren en in stand houden van bossen.

Bouwkundige uitgangspunten

Grondwerk

Voor de aanleg van de woningen en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht:

- De afgegraven grond wordt geëgaliseerd op het terrein. Er wordt dus in zo min mogelijk grond/zand aangevoerd of afgevoerd om de kavels op hoogte te brengen.
- De tuin worden in basis afgewerkt met uitkomende grond, zoals reeds op het terrein aanwezig.
- De kruipruimte onder de woning wordt aangevuld met een schoon zandpakket.
- Tussen uw woning en de straat en tussen uw woning en de achterzijde van uw kavel is er een niveauverschil aanwezig om het bovengronds afstromen van water in de wijk mogelijk te maken.

Het uit te voeren grondwerk is afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemgegevens van het geotechnische bodemonderzoek (de kosten van dit onderzoek zijn bij de koopsom inbegrepen).

Fundering

De keuze van het type paal en de afmetingen worden bepaald aan de hand van het funderingsadvies en opgave van de constructeur. De afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Onder de woning is een kruipruimte² aanwezig. In de kruipruimte kan een laagje water staan, dit is afhankelijk van de grondwaterstand.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem³ conform eisen van de gemeente en het waterschap. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontsappingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, doucheputje en de wasmachineaansluiting en eventueel de wasdrogeraansluiting worden via een verzamelleiding aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de gevels worden uitgevoerd in zink. Het regenwater bij de gezinswoningen wordt afgevoerd via het hemelwaterriool.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer⁴ aan de onderzijde voorzien van isolatie met de isolatiewaarde volgens de BENG berekening. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer⁵, dikte ca. 70 mm. De maximale dikte van de vloerafwerking die u kunt aanbrengen bedraagt 15 mm. Dit in verband met de ruimte onder de deuren.

² Een kruipruimte is een lage ruimte (<500mm hoog) onder de begane grondvloer, bedoeld voor (het leggen/repareren/wijzigen van) leidingen.

³ Bij een gescheiden systeem worden vuilwater en hemelwater afzonderlijk afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en het hemelwater (rechtstreeks of via beperkte zuivering) op het oppervlaktewater.

⁴ Een kanaalplaatvloer is een prefab betonvloer. Deze vloerelementen zijn over de gehele lengte voorzien van kanalen waardoor de vloer lichter wordt.

⁵ Een cementdekvloer is de afwerklaag van de constructieve vloer. Hierin liggen diverse water-, cv- en elektraleidingen. Daarom is het niet toegestaan om in deze cementdekvloeren te boren, schroeven, spijkers enzovoorts.

Het kruipluik komt op de plaats waar dit is aangegeven op de verkooptekeningen. Het kruipluik is een kierdicht geïsoleerd vezelcement kruipluik (595 x 795 mm) met verzinkt stalen omranding. Het kruipluik biedt toegang naar de kruipruimte van de woning. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer. Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijft tussen de vloerelementen een naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70mm. Een vloer in een woning is opgebouwd uit twee delen: de constructieve vloer en de dekvloer. De dekvloer is de vloer die u aantreft in de woning waarop u uw vloerafwerking aanbrengt. Deze vloer wordt 'vloerbedekking' gereed afgewerkt, wat inhoudt dat deze vloer nog oneffenheden mag bevatten. Indien u kiest voor een zwevende afwerking van de vloer (bijvoorbeeld laminaat of klik PVC), dan vangt u de oneffenheden in de dekvloer op met de ondervloer onder uw vloerafwerking. Indien u een harde of verlijmde vloerafwerking (bijvoorbeeld plavuizen of PVC) wilt aanbrengen in uw woning, dan is het aan te raden om de vloer eerst te egaliseren met bijvoorbeeld egaline en vervolgens is het van groot belang dat gebruik wordt gemaakt van een flexibele lijm. Het toepassen van een gietvloer raden wij ten zeerste af. Er bestaat een kans op scheurvorming van de dekvloer. Wanneer u gebruik maakt van een gietvloer, zult u deze scheurvorming terug zien in uw definitieve vloerafwerking.

Afwerking plafonds

De onderzijde van de verdiepingsvloeren, met uitzondering van de meterkast, wordt afgewerkt met spackspuitwerk.

Gevel

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie⁶, met een binnenspouwblad van prefab beton elementen, daartegenaan wordt isolatie aangebracht met de isolatiewaarde volgens de BENG berekening, het buitenblad bestaat uit metselwerk. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wild verband⁷. Er worden een bonte rode gebakken baksteen in verschillende metselwerkpatronen toegepast. Om de spouw te kunnen ventileren worden plaatselijk open stootvoegen⁸ aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties (constructieve naad, voor de speling/werking) en stalen lateien/geveldraggers (draagbalk boven wandopening) opgenomen. De dilataties worden uitgevoerd volgens advies van de stenenfabrikant/-leverancier en in overleg met de constructeur. Onder de raamkozijnen met borstwering⁹ komen aan de buitenzijde van de woning waterslagen. Raamkozijnen zonder borstwering worden aan de buitenzijde afgewerkt met een waterslag. Het binnenspouwblad wordt behangklaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er door u zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden behang aangebracht kan worden.

⁶ Een spouwmuur bestaat uit twee evenwijdige wanden, een binnenwand (deze draagt de vloeren en het dak) met daartegenaan isolatie en een buitenwand (het metselwerk). De ruimte hiertussen heet een spouw.

⁷ Bij een wild metselverband liggen de voegen verspringend.

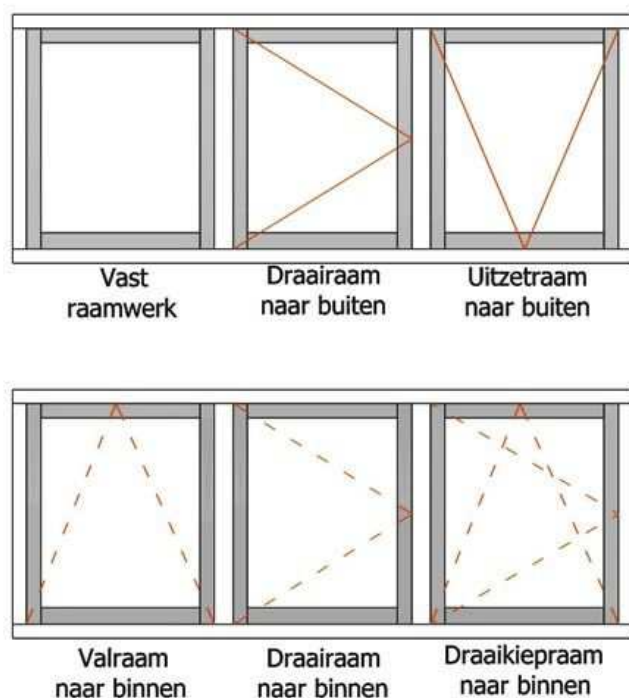
⁸ Een openstootvoeg is een verticale voeg tussen de bakstenen waar geen specie tussen komt. Hierdoor kan de spouw ventileren

⁹ De borstwering is het stukje muur onder een raamkozijn.

Gevelkozijnen

Op de geveltekeningen wordt het type kozijn aangegeven. Hieronder staat hoe de draairichting wordt weergegeven in de geveltekeningen. De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, fabrieksmatig dekkend in kleur gespoten, volgens de kleur- en materiaalstaat en voorzien van isolerende triple glas beglazing (waar nodig doorvalveilig of brandwerend glas). Aan de binnenzijde van de raamkozijnen met een borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van

20 mm dik en een overstek van minimaal 20 mm en maximaal 50 mm. Een uitzondering vormt de badkamer waarin het tegelwerk doorloopt tot tegen de kozijnen.



Voordeur

De voordeur is een geïsoleerde deur met weldorpel¹⁰ en voordeurgarnituur met een inbraakwerendheidsklasse van SKG**. De tuindeur is een hardhouten buitendeur voorzien van glasopeningen en deurbeslag met een inbraakwerendheidsklasse van SKG**.

¹⁰ Een weldorpel zit aan de buitenkant onderaan de naar binnendraaiende buitendeur zodat regenwater wordt weggeleid.

Meterkast

De woningen krijgen een meterkast nabij de voordeur. De meterkast is voorzien van verschillende groepen. Elke groep is specifiek voor een bepaald stroomcircuit. Zo heeft bijvoorbeeld de warmtepomp een afzonderlijke groep. De meterkast is netjes weggewerkt in een kast. De kast is afsluitbaar.

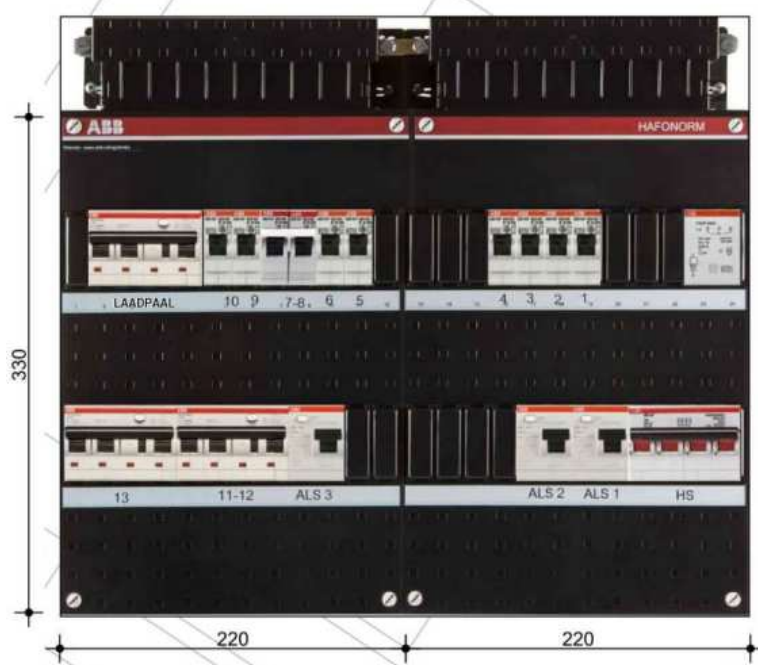
Groepenverdeling meterkast:

Op onderstaande afbeelding zie je hoe groepenverdeelkasten in de meterkast komen, dit als alle voorgedefinieerde groepen in gebruik worden genomen. Vervallen er projectspecifiek enkele groepen, dan kan het zijn dat één groepenverdeelkast voldoet.

Houd altijd deze nummering aan, ook wanneer er een groep niet van toepassing is! Zijn PV-panelen bijvoorbeeld niet van toepassing, dan vervallen de groepen 11 en 12. De groep voor de warmtepomp wordt dan niet 11, maar deze blijft 13. Nieuwe niet benoemde groepen nummeren vanaf 15.

GROEP	OMSCHRIJVING
1	verlichting / wcd algemeen
2	wasmachine
3	wasdroger
4	boiler
5	verlichting / wcd algemeen
6	vaatwasser
7/8	kooktoestel
9	verlichting / wcd algemeen
10	magnetron / oven
11/12	PV
13	warmtepomp

HS = Hoofdschakelaar
ALS = Aardlekschakelaar



Dak

De woningen worden uitgevoerd met een plat dak. Het dak bestaat uit geïsoleerde prefab kanaalplaatvloer die van binnen naar buiten als volgt zijn opgebouwd: betonnen dakplaat, dampremmende folie, de dakisolatieplaat, de dakbedekking van bitumen met als bovenste laag de grindlaag als dakballast.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op riolering.

Dakdoorvoeren

Op het dak worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van onder andere: rioolontluchting, de aan- en afvoer van lucht van de WTW en de aansluiting van de PV panelen.

Berging

De woningen krijgen een of meerdere technische ruimtes. In deze ruimte(n) bevinden zich de warmte terugwin installatie (WTW) en de warmtepomp (WP). De afwerking van de vloer, de wand en het plafond is in overeenstemming met de verblijfsruimten op de begane grond. Ter plaatse van de leidingen van de technische installaties (warmtepomp en ventilatie) wordt het binnenspouwblad niet nader afgewerkt. De positie van de installatie is conform het tekenwerk. Ditzelfde geldt voor de overige installatie zoals de verdelers van de vloerverwarming en de omvormer van de zonnepanelen.

Binnenwanden

De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong (cellenbeton) panelen met een dikte van 100 mm en worden behangklaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden door u behang aangebracht kan worden. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Binnenkozijnen en -deuren

In de stalen montagekozijnen komen afgelakte opdekdeuren¹¹ met celvulling. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt (RAL 9010) en voorzien deurkrukken en kortschilden. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels, met uitzondering van badkamer en toilet, deze krijgen een hardstenen dorpel. De deuren van badkamer en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting.

De kozijnen worden voorzien van een glaspaneel boven de deur. Een uitzondering hierop vormt de deur van de hal naar de slaapkamer op de begane grond van de terraswoning. Bij deze deur is het glaspaneel vervallen zodat de constructieve wand door loopt boven de deur. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot en roosters ten behoeve van de ventilatie.

Trappen en balustraden

De vurenhouten trappen wordt uitgevoerd zoals wordt aangegeven op de verkooptekening. Voor de verschillende woningtypes betekend dit het volgende:

- Levenslevensloopbestendige woning: gesloten trap naar de eerste verdieping
- Stadsvilla 3 bouwlagen: gesloten trap naar de eerste verdieping en een open trap naar de hoger gelegen verdiepingen
- Stadsvilla 4 bouwlagen: gesloten trap naar de eerste verdieping en een open trap naar de hoger gelegen verdiepingen
- Verandawoning: gesloten trap naar de eerste verdieping en een open trap naar de hoger gelegen verdiepingen

¹¹ Opdekdeuren vallen deels over het kozijn heen (in tegenstelling tot stompe deuren, die vallen in het kozijn).

- Levensloopbestendige terraswoning: gesloten trap naar de eerste verdieping

Verder worden de benodigde vurenhouten traphekjes / balustrades en leuningen aangebracht.

Afbouwtimmerwerk

De achterwand van de meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd.

De badkamer en het toilet zijn in ingericht met de basisindeling- en afwerking. Afwijkende keuzes is de vormgeving van de basis badkamer en toilet worden uitgevoerd door Wessels Tegels en BOWA installaties. Mocht u kiezen voor een casco badkamer, dan werkt de door u gekozen partij de badkamer en het toilet af. Hierbij zullen wij u een gelimiteerde garantie laten ondertekenen.

Schilderwerk

De buitenkozijnen en -deuren, worden fabrieksmatig gegrond en gespoten (afgelakt) conform de kleur- en materiaalstaat.

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond. De volgende onderdelen worden niet geschilderd en/of afgelakt en/of afgespoten:

- Cv-leidingen/leidingwerk.
- Traptreden, leuningen, trapbomen, trapspillen en traphekken (deze worden gegrond geleverd en niet verder afgewerkt).

Keuken

De woning wordt in basis niet voorzien van een keuken. Er is geen apart kanaal aanwezig voor een afzuigkap met motor. Er wordt een recirculatiekap geadviseerd. Voor de plaatsing van een keuken binnen het project kunt u terecht bij Oudman keukens in Assen. De mogelijkheden kunt u bekijken in de showroom. Meer informatie over de keukens vindt u in de verkoopbrochure of op de website www.deboterlinie.nl. Kiest u niet voor een keuken via Oudman Keukens, dan zijn bij oplevering de koud- en warmwaterleidingen (afgedopt), aansluiting voor het elektrisch koken, de afvoer op de riolering (afgedopt) en de elektrapunten aangebracht zoals op tekening staat aangegeven.

Waterinstallaties en sanitair/tegelwerk

Koud- en warmwaterleiding worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

U krijgt op de volgende locaties een koud water tappunten in uw woning:

- Keuken, ten behoeve van het aanrecht
- Vultappunt vloerverwarmingsverdeler
- Ten behoeve van de wasmachine aansluiting.
- Toilet begane grond, ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan;
- Badkamer, de douche, wastafel en het toilet als deze in de basisbadkamer aanwezig is.

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

- Keuken, ten behoeve van het aanrecht;
- Badkamer, ten behoeve van de douche en de wastafel.

Sanitair en tegels

In basis is de badkamer en toiletruimte afgewerkt. De basis posities worden aangegeven op de verkooptekeningen. Binnen het project kunt u afwijkend sanitair en tegelwerk laten verzorgen door BMN. Voor de mogelijkheden kunt u op afspraak bij hen terecht in de showroom in Assen. Uw eventuele keuze in afwijkend tegelwerk en sanitair ten opzichte van de basis wordt door hen verwerkt en financieel inzichtelijk gemaakt. Eveneens heeft u de mogelijkheid om uw toilet en badkamer onafgewerkt (casco) op te laten leveren. Dit houdt in dat de ruimtes niet zijn afgewerkt. Er wordt geen cementdekvloer aangebracht, de wanden zijn tegelklaar en het plafond wordt gespoten. De leidingen worden afgedopt en de elektra wordt op de standaardposities afgemonteerd.

Verwarmingsinstallatie en warm water

De woning en het tapwater worden verwarmd door middel van een bodembron en een warmtepomp. De warmtepomp heeft een intern warmwaterboilervat van 200 liter voor tapwater. De warmtepomp is in de berging of technische ruimte geplaatst. De positie wordt aangegeven op de verkooptekeningen.

De hierna genoemde temperaturen kunnen per vertrek worden bereikt bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

-	Verblijfsruimte	(woon/- slaapkamers en keuken)	20°C
-	Badruimte	(badkamer)	22°C
-	Toiletruimte	(toilet)	18°C
-	Verkeersruimte	(overloop / hal)	15°C
-	Onbenoemde ruimte	(zolder)	20°C
-	Techniekrimte/berging	(berging)	18°C

Verwarming en koeling doormiddel van leidingen in de vloer

De begane grondvloer en verdiepingsvloeren van uw woning worden voorzien van vloerverwarming. Met dit systeem wordt de vloer van de verblijfsruimten verwarmd en gekoeld. De verdelers van de vloerverwarming wordt op de verkooptekening aangegeven. Ze zijn zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. Bij voorkeur zitten de verdelers in de trapkasten, technische ruimte of in een hoek van een kamer. De vloerverwarmingsverdelers zijn aangesloten op de warmtepomp. Vanuit de verdelers worden er leidingen aangesloten die vervolgens in de cementdekvloer zijn opgenomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat geplaatst in de woonkamer en in iedere slaapkamer op de verdieping(en). Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Verwarming

Met het oog op de opwarmtijd van vloerverwarming adviseren wij geen of tot maximaal een halve graad nachtverlaging toe te passen.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met dit soort verwarmingssystemen. U bent zelf verantwoordelijk voor eventuele scheuren in vloerafwerking die past bij vloerverwarming. Laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met verwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,10\text{m}^2 \text{ K/W}$ bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden.

Verwarming op een lage temperatuur, zoals deze wordt toegepast in deze goed geïsoleerde woning, betekent dat u de woning op een andere manier gaat verwarmen dan u waarschijnlijk gewend bent. Als het systeem goed gebruikt wordt, levert het een zeer energiezuinige en comfortabele woning op. Maar er zijn wel wat verschillen met een traditioneel hoog temperatuur systeem. De temperatuur via de thermostaat verhogen, betekent niet meer dat de ruimte ook gelijk warmer wordt. Dit duurt geruime tijd.

Het systeem is zo ingesteld dat de temperatuur wordt gemeten door de thermostaat. Deze zit ongeveer op 1.500mm vanaf de bovenzijde van de vloer en zal daar de gemiddelde temperatuur in de ruimte meten. Per vertrek is uitgerekend wat de capaciteit van het systeem moet zijn en daarop zijn de instellingen van de verdeler afgestemd. Iedere verblijfsruimte met een thermostaat kan op een andere temperatuur worden ingesteld. Het verschil per ruimte zal maximaal enkele graden bedragen. Een ruimte die is afgekoeld, omdat er bijvoorbeeld een raam open is gezet, warmt niet snel weer op. Dit kan geruime tijd in beslag nemen doordat de woning wordt verwarmd met lage temperatuur verwarming.

Koelen

Naast verwarmen kan de warmtepomp ook koelen door middel van topkoeling.

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt toegevoerd als afgezogen uit uw woning. De WTW (WarmteTerugWin) installatie gebruikt de restwarmte van de af te voeren lucht om de (koude) aan te voeren lucht (voor) te verwarmen. De WTW-unit wordt in de technische ruimte op de verdieping geplaatst. De WTW zorgt ervoor dat alle verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) worden voorzien van verse lucht. Dit houdt in dat er in elke verblijfsruimte 1 of meer inblaasventielen aanwezig zijn, welke indicatief in de verkooptekeningen staan opgenomen. De keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger worden mechanisch afgezogen. In de keuken worden in het plafond afzuigpunten gerealiseerd, de afzuigpunten worden gebruikt als ruimte-afzuiging. De afzuiging van het kooktoestel gaat middels een recirculatiekap (deze is niet aangesloten op de ventilatie-unit). De schakelaar van de ventilatie wordt in de conform de verkooptekeningen geplaatst. Door regels in het Bouwbesluit en qua duurzaamheid bieden wij bij de woningen geen geveldoorvoer aan ten behoeve van de afvoer van een wasemkap.

Rookmelders

Brandveiligheid is van groot belang. De woning is daarom bij oplevering voorzien van voldoende rookmelders. Afhankelijk van de opties die gekozen worden kan het aantal, de locatie en de manier van monteren van de rookmelders verschillen. In de verkooptekeningen wordt aangegeven waar de rookmelders in basis zijn gepositioneerd.

Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, hier wordt deze middels een groepen verdeelkast, gelegd naar diverse aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouw wandcontactdozen en schakelaars. De uitzondering hierop zijn de elektraleidingen en wandcontactdozen van de elektra voor de meterkast, de warmtepomp, de ventilatie-unit, achter het keukenblok, en de wasmachine, deze worden uitgevoerd als opbouwleidingen, -aansluitpunten en –schakelaars.

Tenzij anders op tekening aangegeven zijn de hoogtes die worden gehanteerd:

- Schakelaars (inclusief combinaties met wandcontactdoos) : ca. 1050 mm + P
- Wandcontactdozen : ca. 300 mm + P (verblijfsruimtes)
ca. 1050 mm + P (badkamer)
- CAI of Data en loze dozen : ca. 300 mm + P
- Wandcontactdozen wasmachine en wasdroger : ca. 1400 mm + P
(aparte groep) : ca. 1400 mm + P
- Wandcontactdozen in keuken : ca. 1150 mm + P
- Keukenapparatuur (indien van toepassing):
 - Wandcontactdoos t.b.v. Koelkast : ca. 70 mm + P
 - Wandcontactdoos t.b.v. Magnetron of oven : ca. 70 mm + P
 - Perilex aansluiting t.b.v. koken en bladafzuiging : ca. 70 mm + P
 - Wandcontactdoos voor afzuiging : ca. 2500mm + p
 - Wandcontactdoos t.b.v. Vaatwasser : ca. 650 mm + P

In de woning worden diverse aansluitingen aangebracht, deze zijn op de tekening terug te vinden

PV panelen

In basis worden de woningen voorzien van PV panelen. De PV panelen worden geplaatst op het platte dak.

Terrein

De erfgronden van de woningen worden aangegeven doormiddel van perkoenpaaltjes. Bij de woningen worden op verschillende posities erfafscheidingen aangebracht. De plaats van de erfafscheidingen staat aangegeven op de situatietekening. De terreininrichting is niet bij de koopsom inbegrepen, m.u.v de onderdelen die door ons worden aangebracht. Nijhuis plaatst de volgende onderdelen van de tuinrichting:

- In basis één parkeerplaats per woning. Bij de meeste woningen is ruimte om een tweede parkeerplaats aan te leggen. Een aantal woningen hebben in basis al twee parkeerplaatsen. Het gaat om de bouwnummers: 19, 20, 22, 23, 24, 25, en 26.
- De stadsvilla met 3 en 4 bouwlagen en de terraswoningen hebben een stuk pad op eigen grond dat een openbaar karakter heeft. Om te zorgen dat iedereen hier gebruik van kan maken wordt hierop een recht van overpad op gevestigd in de leveringsakte. Voor het pad geldt een instandhoudingsplicht. De instandhoudingsplicht is eveneens onderdeel van de leveringsakte. Dit geldt niet voor bouwnummer 06.

Het kan zijn dat na verloop van tijd de grond gaat inklinken (nazakken). Dit kan tot gevolg hebben dat de bestrating herstraat moet worden. Deze kosten zijn voor rekening van de koper zelf.

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de voor Nijhuis laatst bekende gegevens. Openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, et cetera. Het kan zijn dat hier nog wijzigingen in zullen gaan plaatsvinden.

Slotwoord

In deze technische omschrijving is uw woning, de installatie en de buitenruimte zo goed mogelijk omschreven. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de makelaar via het nummer 050 210 4242 en/of onze kopersbegeleider Hanne Alberts via het nummer: 06-42156789 of via de e-mail: h.alberts@nijhuis.nl