

# Zwaluwpad te Hardinxveld-Giessendam



Svalan - bouwnummer 7 t/m 12 – seniorenwoning  
Alouette - bouwnummer 13 t/m 16 – tweekapper  
Hirundo - bouwnummer 17 t/m 22 – rijwoning

## Algemene verkoopinformatie, Projectinformatie & Technische Omschrijving

Nieuwbouw 16 woningen

## Inhoudsopgave:

1. Inleiding.....	5
2. Algemene verkoopinformatie.....	6
2.1 De koop- en aannemingsovereenkomst.....	6
2.2 De koopprijs .....	6
2.3 Betaling.....	6
2.4 Eigendomsoverdracht .....	6
2.5 Woningborg Garantie- en waarborgregeling .....	7
Woningborg: geeft u meer zekerheid .....	7
Zekerheden Certificaat Nieuwbouw.....	7
• De afbouwwaarborg.....	7
• De herstelwaarborg.....	7
• Wat valt niet onder de Woningborg-garantie .....	7
• Voorrang Woningborg-bepalingen.....	7
Voorschriften die van toepassing zijn .....	8
2.6 Kopersbegeleiding en koperskeuzen .....	8
De voorbereidingen voor de bouw: .....	8
Het opgeven van de gewenste opties/koperskeuzen: .....	8
Overige wensen .....	8
Procedure .....	9
Sanitair en tegels .....	9
Keuken .....	9
Uitvoeringsduur .....	9
Algemeen .....	9
5% Opleveringsregeling.....	10
Onderhoudsperiode .....	10
Verkoopinformatie .....	10
2.8 De bouw van uw woning/verzekering .....	10
Nutsvoorzieningen .....	10
Openbaar gebied, bestratingen.....	11
Hypotheek tijdens de bouw .....	11
Financiering.....	11
Belastingvoordeel.....	11
2.9 Oplevering en sleuteloverdracht .....	12
3. Projectinformatie.....	13
3.1 Verkoop-/projectdocumentatie .....	13
3.2 Bouwnummers.....	14



3.3 Bouwbesluit.....	14
3.4 BENG / energielabel.....	15
4. Technische Omschrijving .....	16
4.1 Peil van de woning.....	16
4.2 Fundering .....	16
4.3 Grondwerk .....	16
4.4 Riolering .....	16
4.5 Bestratingen .....	16
4.6 Groenvoorziening .....	17
4.7 Bergingen .....	17
4.8 Vloeren .....	18
4.9 Gevels .....	18
4.10 Dorpels, waterslagen en vensterbanken .....	18
4.11 Binnenwanden .....	18
4.12 Trappen en hekken .....	18
4.13 Daken.....	19
4.14 Hemelwaterafvoeren.....	19
4.15 Gevelkozijnen, -ramen en -deuren .....	19
4.16 Binnendeuren en -kozijnen .....	19
4.17 Hang- en sluitwerk.....	19
4.18 Beglazing .....	20
4.19 Aftimmerwerk.....	20
4.20 Schilderwerk.....	20
Buitenschilderwerk.....	20
Binnenschilderwerk.....	20
4.21 Wandafwerking.....	20
4.22 Vloerafwerking.....	21
4.23 Plafondafwerking.....	21
4.24 Sanitair en tegelwerken.....	21
4.25 Keukeninrichting.....	22
4.26 Installaties .....	22
Binnenriolering .....	22
Waterinstallatie .....	22
Verwarmingsinstallatie.....	23
Ventilatievoorzieningen (ventilatiesysteem C) .....	24
Elektrische installatie.....	24
PV-installatie .....	25
Brandpreventie (NEN2555).....	25



BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) .....	26
4.27 Oplevering en schoonmaken .....	26
5. Bijzonderheden.....	27
6. Slotbepaling .....	28



## 1. Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO) die bestaat uit een algemeen deel en de technische omschrijving van uw woning. Het doel van de Technische Omschrijving is om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning en het project als geheel er uit gaat zien.

Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als de verkooptekening(en) een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Bij de aankoop van een woning sluit u met Blokland Bouwkavels B.V. een koopovereenkomst voor de grond (in de koopovereenkomst wordt u aangeduid als 'koper') en sluit u met Blokland Bouwpartners B.V. (de ondernemer) een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning (in de aannemingsovereenkomst wordt u aangeduid als 'verkrijger').

De ondernemer zal tevens garantieverstrekker zijn en na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst uw aanspreekpunt zijn tijdens en na de bouw van uw woning.



## 2. Algemene verkoopinformatie

### 2.1 De koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van een woning wordt zoals eerder aangegeven, aangegaan door middel van een separate koop- en aannemingsovereenkomst. Met het tekenen van de koopovereenkomst verplicht Blokland Bouwkavels B.V. zich tot de levering van de grond en verplicht Blokland Bouwpartners B.V. zich met het tekenen van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van de woning met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, terwijl u zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemsom. Na ondertekening gaan de overeenkomsten naar de notaris, die de aktes ten behoeve van de juridische levering zal opstellen.

### 2.2 De koopprijs

Uw woning wordt 'vrij op naam' aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van uw woning gemoeid zijn, in de koop- en/of aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten in verband met de transportakte en de kadastrale kosten;
- de verschuldigde belasting(en), te weten: overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (BTW).

Tevens zijn in de koop- en/of aanneemsom onder andere de volgende kosten opgenomen:

- De grondkosten;
- De bouwkosten, exclusief meerwerk;
- Bouwverzekering en garantieregeling Woningborg;
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).
- Voorbereidings- en advieskosten;
- De verkoopkosten;
- De gemeentelijke leges;
- De aanleg- en aansluitkosten van de nutsvoorzieningen, exclusief de telefoon en datavoorzieningen;
- Wettelijke verschuldigde belastingen (21%)\*;

\*) Eventuele wijziging van de tarieven van deze wettelijk verschuldigde belastingen door de rijksoverheid worden vanwege wettelijke voorschriften aan de koper doorberekend.

Kosten die onder andere niet in de koop- en/of aanneemsom opgenomen zijn:

- De kosten verbonden aan het eventueel afsluiten van een hypothecaire lening zoals: hypotheek- advies, afsluitkosten, taxatiekosten, notariskosten voor de hypotheekakte en kadastragegevens;
- Renteverlies c.q. - vergoeding over de grondkosten en de eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Bereidstellingsprovisie hypotheek en hypotheek- en depotrente tijdens de bouwperiode;
- De kosten voor onder meer eventueel gewenst meerwerk en nadere inrichting.

### 2.3 Betaling

U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen:

- De grondfactuur: dit is de factuur voor de koopsom zoals vermeld in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- De termijnfacturen: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen. Het termijnschema volgt het verloop van de bouw en een termijn wordt verschuldigd zodra een bepaald bouwdeel gereed is. Zodra een termijn verschuldigd is ontvangt de verkrijger van de ondernemer een termijnfactuur. Deze factuur dient de verkrijger binnen twee weken na dagtekening aan de ondernemer te betalen;
- De rentefactuur (indien van toepassing);
- Meer- en minderwerkfactuur (indien van toepassing).

### 2.4 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning en de levering van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst is het uiterste moment



van de eigendomsoverdracht vermeld. Met deze termijn dient u ook rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Deze afrekening is inclusief eventuele bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld rentekosten over de grondkosten en rentekosten over de reeds vervallen maar niet tijdig betaalde bouwtermijnen. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf tijdig aan de notaris moet overmaken.

Het hypotheekbedrag, dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
- Indien nodig de hypotheekakte met betrekking tot de leningsovereenkomst die u met een geldverstrekker sluit.

## 2.5 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

Uw woning wordt gebouwd met toepassing van de Woningborg Garantie-en waarborgregeling. Voordat een bouwonderneming bij Woningborg kan worden ingeschreven, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

Alvorens Woningborg voor uw woning het Certificaat Nieuwbouw afgeeft, toetst Woningborg het betreffende bouwplan. Hierbij wordt onder meer gekeken naar:

- De technische stukken (zoals onder andere de Technische Omschrijving en (verkoop)tekeningen);
- De te sluiten concept aannemingsovereenkomst.

Zodra Woningborg voor het bouwplan de zogenaamde 'Planacceptatie/ Bewijs van Inschrijving in het Woningregister' aan de ondernemer heeft afgegeven, ontvangt u van Woningborg het Certificaat Nieuwbouw, daarna kan de koop- en aannemingsovereenkomst getekend worden.

### Zekerheden Certificaat Nieuwbouw

Het Certificaat Nieuwbouw biedt u als verkrijger een aantal belangrijke zekerheden.

- **De afbouwwaarborg**

Gaat de (bouw)ondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling conform de vastgestelde regels in de voor u van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling.

- **De herstelwaarborg**

De (bouw)ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning. Als zich een gebrek voordoet, herstelt de ondernemer dit gebrek als dit onder de garanties valt. De meeste onderdelen van de woning hebben een garantietermijn tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Maar bij ernstige technische gebreken is de garantietermijn zelfs 10 jaar en 3 maanden. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de bouwonderneming.

- **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Niet onder de Garantie- en waarborgregeling vallen de voorzieningen buiten de woning zoals riolering, drainage en terreininrichtingen. De huisinstallatie vanaf de meterkast valt binnen de garantie.

- **Voorrang Woningborg-bepalingen**

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, zoals die gelden op de dag van



planaanmelding bij Woningborg. In het geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger(s), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Voorschriften die van toepassing zijn**

Van toepassing zijn de onderstaande voorschriften en administratieve voorwaarden/bepalingen zoals die gelden op het moment van aanvraag bouwvergunning:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop-/aannemingsovereenkomst behoren;
- Het Bouwbesluit en de gemeentelijke Modelbouwverordening;
- Eisen/voorschriften Brandweer;
- Voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw versie 1-7-2021-

## **2.6 Kopersbegeleiding en koperskeuzen**

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst bij de makelaar verloopt het contact met Blokland Bouwpartners B.V., via de kopersbegeleider van het project.

### **De voorbereidingen voor de bouw:**

Om daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten, gaat er een geruime werkvoorbereidingstijd bij de ondernemer op kantoor aan vooraf. De toegepaste materialen worden veelal op bestelling geproduceerd en de ondernemer heeft hierdoor te maken met levertijden. In deze periode worden de opdrachten verstrekt aan onderaannemers en leveranciers, zodat ook zij kunnen starten met hun voorbereidende werkzaamheden om te kunnen produceren en tijdig af te leveren op de bouwplaats.

U heeft de mogelijkheid om uw woning af te laten werken met ander sanitair, tegelwerk, binnendeuren, trappen, etc.. De keuzemogelijkheden zullen worden verzameld in een Koperskeuzelijst die u voorafgaand aan het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst van de makelaar ontvangt.

Behalve keuzes uit de Koperskeuzelijst kunt u uiteraard individuele wensen kenbaar maken. Voor zover de aannemer aan uw wensen mee kan/wil werken, zal de afwikkeling hiervan plaats vinden na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### **Het opgeven van de gewenste opties/koperskeuzen:**

Het opgeven van de gewenste opties/koperskeuzen is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, wordt deze datum voor de diverse onderdelen door de ondernemer bepaald. De ondernemer zal u hierover tijdig informeren.

### **Overige wensen**

- Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken tijdens het kopersgesprek bij de betreffende contactpersoon. Als uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen. Door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:
  - Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
  - Wijzigingen aan buitengevels m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de koperskeuzelijst, zijn niet mogelijk. Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de koperskeuzelijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
  - Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, en ook normen en richtlijnen van Woningborg.





### Procedure

Om uw individuele wensen te kunnen honoreren, moeten deze echter wel passen binnen een aantal spelregels. Zo zijn bijvoorbeeld aanpassingen welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, omgevingsvergunning, eisen waterschap en overige voorschriften niet mogelijk. Ook het esthetisch concept en de draagconstructie kunnen niet worden gewijzigd. Daarnaast moeten wijzigingen kunnen worden ingepast binnen de organisatie en passen binnen het toegepaste bouwsysteem op de bouwplaats. De kopersbegeleider zal u binnen het traject optimaal begeleiden en u vertellen wat de mogelijkheden zijn en wat aanvullingen of wijzigingen u gaan kosten. Van de gehonoreerde wensen, waarvoor u als koper opdracht verstrekt, wordt een overzicht gemaakt, al dan niet vergezeld van een aangepaste tekening, welke door de koper als opdracht wordt ondertekend. De kosten van het kopers meer- en minderwerk zullen volgens de gebruikelijke betalingsregeling van Woningborg met u worden verrekend.

Aanpassingen aan uw woning /inrichting kunnen gevolgen hebben voor de energiezuinigheid van de woning (BENG berekening). Wanneer alle opties bekend zijn dient de berekening gecontroleerd te worden. Mogelijk betekent dit dat door de meerwerk opties aanvullende energiebesparende maatregelen nodig zijn welke separaat in rekening gebracht worden. Deze kosten zijn niet in de standaard opties verwerkt tenzij expliciet vermeld.

### Sanitair en tegels

Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kunt u een afspraak maken met één van de verkoopmedewerkers van de betreffende (digitale) showroom, de kopersbegeleider zal u daarover informeren. Zij kunnen u, als u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten, zoals elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van voornoemd bedrijf.

### Keuken

De woning is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht, conform aantal en positie zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. In de basis wordt de positie van de vloerverwarming afgestemd op de verkooptekening aangegeven indicatieve keukenopstelling.

Een keuken koopt u dus te allen tijde bij een externe leverancier. Als u een keuken koopt bij een leverancier kan het leidingwerk uitsluitend gewijzigd worden, indien dit voor de geldende sluitingsdatum is ingediend bij de aannemer. En de keukentekening van voldoende maatvoering is voorzien van installaties met wandaanzichten en aansluitwaarden van de apparatuur. De complete keukeninrichting kan na oplevering geplaatst worden door de leverancier waar u uw keuken heeft aangeschaft.

### Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en Atv-dagen, en ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld harde wind, regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

Ook houdt Blokland Bouwpartners B.V. zich het recht voor per € 1.000, -- incl. btw overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten.

### Algemeen

Alle gemaakte afspraken met Blokland Bouwpartners B.V. over wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging door de koper is ontvangen.



### 5% Opleveringsregeling

Woningborg N.V. heeft een collectieve bankgarantie 5% opschortingsrecht gesteld. Deze zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid dat eventueel geconstateerde gebreken bij de oplevering snel en kundig worden afgewerkt en verholpen. Omdat deze bankgarantie door Woningborg afgegeven wordt, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig aan de aannemer te voldoen vóór de oplevering. De bankgarantie wordt 3 maanden na oplevering vrijgegeven, mits door de aannemer alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het “proces-verbaal van oplevering”, naar behoren zijn hersteld en de koper vervolgens het hiervoor bestemde formulier voor akkoord heeft ondertekend. Als in verband met de weersomstandigheden het buitenschilderwerk later wordt afgewerkt, zal de bankgarantie in overleg kunnen worden verlaagd tot 1%. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de ondernemer hiervan, binnen de gestelde termijn, met duidelijke redenen omkleed, schriftelijk in kennis te stellen.

NB. Indien gebruik gemaakt wordt van het opschortingsrecht, komt de wettelijke rente aan Blokland Bouwpartners B.V. toe, aangezien er een deel van de verschuldigde aanneemsom wordt opgeschort.

### Onderhoudsperiode

De eventuele geconstateerde onvolkomenheden tijdens de oplevering worden uiteraard zo snel mogelijk verholpen. Gedurende drie maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u nieuwe onvolkomenheden en/of klachten, die niet het gevolg zijn van het verkeerd gebruik of het gevolg zijn van het ‘werken’ van materialen, schriftelijk melden aan Blokland Bouwpartners B.V. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomenheden en/of klachten ná deze periode worden volgens, in overeenstemming met de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling hersteld. NB. Bij onterechte meldingen zullen de eventueel daaraan verbonden kosten aan de koper doorberekend worden.

### Verkoopinformatie

De verkoopdocumentatie voor het project ‘Zwaluwpad’ is nauwkeurig en met zorg samengesteld met behulp van de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Desondanks moeten wij als Blokland Bouwpartners B.V. een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen. Ook eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, Woningborg en nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met de koper zal geven. Bij tegenstrijdigheden tussen de artist impression en de inhoud van deze omschrijving en/of verkooptekeningen is de inhoud van deze verkoopomschrijving bindend.

## 2.8 De bouw van uw woning/verzekering

Zodra binnen een bepaalde tijd aan bepaalde voorwaarden (zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst) zijn voldaan, maakt de ondernemer een aanvang met (de voorbereidingen voor) de realisatie van het project. U moet dan onder andere denken aan het verkrijgen van een (bruikbare) omgevingsvergunning en voldoende verkochte woningen in het project. Uiteraard worden alle verkrijgers daar tijdig over geïnformeerd.

Vanaf het moment dat gestart is met de werkzaamheden tot aan de oplevering van uw woning moet u rekening houden met de werkbare dagen zoals deze in de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Externe factoren zoals weersomstandigheden, oplopende levertijden maar ook de huisaansluiting voor water en elektriciteit hebben hier invloed op.

Tijdens de afbouwperiode wordt u uitgenodigd op de bouwplaats om een kijkje te nemen. Zodra de binnenwanden zijn geplaatst kan er worden ingemeten, zodat u tijdig de nodige bestellingen kunt regelen om de woning in te richten.

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tot aan de oplevering.

### Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering, en zijn tevens voorzien van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en data. De aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Het aanvragen van eventueel telefoon, internet en/of data-aansluitingen dient door de koper zelf te worden verzorgd. De basisvoorzieningen voor een aansluiting worden wel tot in de meterkast



aangebracht. De aansluitkosten e.d. zijn voor rekening van de koper. De aanvragen voor de levering van water en elektriciteit worden door de ondernemer tijdig ingediend bij het leverend energiebedrijf van zijn keuze, zodat de woning bij oplevering al is aangesloten op deze nutsvoorzieningen.

U dient zelf een leveringsovereenkomst van energie af te sluiten bij een energieleverancier volgens eigen keuze, waarbij de overeenkomst ingaat vanaf het moment van oplevering. Op deze wijze heeft u gelijk beschikking over water en elektra. De kosten van energieverbruik van water en elektra zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de verkoper. Meterstanden worden standaard opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. De kosten over vastrecht, milieutoeslagen, overige heffingen e.d. die niet onder dit contract vallen, zijn echter vanaf het moment van plaatsing van de meters geheel voor rekening van de koper.

### Openbaar gebied, bestratingen

De getekende openbare voorzieningen en inrichting van het openbare gebied, watergangen en groenstroken, bestratingen en verlichtingen, zoals in de artist impressions illustratief weergegeven, worden voor zover van toepassing geheel uitgevoerd volgens de richtlijnen en onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Aan wijzigingen en afwijkingen ten opzichte van de getekende inrichtingen kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening geeft daarom een impressie van deze inrichting. Wijzigingen hierin worden nadrukkelijk voorbehouden. De artist impressions, waarin het ontwerp van de woningen en woningen en het openbaar gebied op een artistieke wijze is weergegeven, geeft een sfeerbeeld, een impressie van de werkelijkheid. Aan deze tekening(en) en impressies kunnen géén rechten worden ontleend.

### Hypotheek tijdens de bouw

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt. Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen met de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

### Financiering

Meestal is voor de financiering van een woning een hypotheek nodig. De keuze van een passende hypotheek is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is een acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Ook op langere termijn. Wanneer u een hypotheek moet kiezen, dan zijn er vele zaken van belang, zoals bijvoorbeeld de hoogte van uw huidige inkomen, uw leeftijd, al dan niet investeren van eigen geld, het aantal inkomens waarop u de hypotheek wilt sluiten, de aflossingsvorm van de hypotheek, de rentevaste periode en de wijze waarop u omgaat met arbeidsongeschiktheid- of overlijdensrisicoverzekering. Bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen bij verschillende hypotheekvormen de maandelijkse lasten toch aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en de rentevaste periode die u kiest. Daarnaast kunnen er in de toekomst omstandigheden wijzigen en is het dus ook van belang om naar de flexibiliteit van verschillende hypotheekvormen te kijken. De financiële adviseurs van banken en/of hypotheekverstrekkers staan dan ook graag voor u klaar om te komen tot de best mogelijke financiering die past bij uw persoonlijke situatie.

### Belastingvoordeel

Bij het kopen van een woning is er altijd een verschil tussen de bruto en de netto maandlasten van de koper. De netto maandlasten zijn lager, omdat de hypotheekrente, binnen het huidige fiscale beleid van de overheid, aftrekbaar is bij de inkomstenbelasting. De hoogte van het belastingvoordeel is onder andere afhankelijk van uw belastbaar inkomen. In het jaar van aankoop zijn naast de hypotheeklasten een aantal zaken waar u als koper mee te maken krijgt, eenmalig aftrekbaar voor de belasting (de notariskosten voor de hypotheekakte, eventuele aanvraagkosten).



## 2.9 Oplevering en sleuteloverdracht

Voor de formele oplevering van uw woning zal een vertegenwoordiger van de aannemer en/of verkoper samen met u het woning inspecteren. Wij adviseren u zich, als u zelf niet terzake kundig bent, bij de officiële oplevering te laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Voorafgaand aan de formele oplevering vindt circa 1 tot 2 weken voor oplevering een zogenaamde “voorschouw” plaats, waarbij de eventuele aanwezige onvolkomenheden kunnen worden vermeld en deze wellicht voor de formele oplevering kunnen zijn verholpen.

De eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de formele oplevering worden in een proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna het woning officieel is opgeleverd.

De genoteerde onvolkomenheden die zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering dienen binnen drie maanden (onderhoudstermijn) door de aannemer te zijn hersteld. Na afloop van deze onderhoudstermijn gaan de Woningborg-garanties in. Bij de oplevering ontvangt u onder andere digitaal de garantiebewijzen en gebruiksinstructie(s) van de technische installatie alsmede onderhoudsadviezen.

De oplevering en de overdracht van de sleutels geschiedt, nadat door de verkoper alle betalingen van de koopsom en eventueel meerwerk en eventuele rentekosten zijn ontvangen en nadat aan alle verdere verplichtingen door partijen zijn voldaan.



### 3. Projectinformatie

#### 3.1 Verkoop-/projectdocumentatie

Voor het project is de navolgende verkoop-/projectdocumentatie beschikbaar:

- de Technische Omschrijving;
- de Verkooptekening(en);
- de concept-Koopovereenkomst;
- de concept-Aannemingsovereenkomst;
- de Koperskeuzelijst;
- de Prijslijst.

Voornoemde stukken worden verstrekt door de makelaar en met u besproken tijdens het verkoopgesprek. In de koop- en aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoop-/projectdocumentatie tot de koop- en/of aannemingsovereenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de koop- en/of aannemingsovereenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij tegenstellingen gaan de Technische Omschrijving en de Verkooptekening(en) altijd voor op de overige documenten uit de verkoop-/projectdocumentatie. Bij tegenstellingen tussen de Verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en nadere uitwerking van het ontwerp plaatsvindt. In verband met onder meer de nadere uitwerking van details, installaties, nadere eisen van nutsbedrijven/overheid, de keuze van leveranciers van bouwelementen en nadere keuzes inzake de wijze van uitvoering en de (daaruit voortvloeiende) definitieve maatvoering kunnen er afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling en/of afmetingen van onder meer meterkasten, deurkozijnen, wanden, mechanische ventilatie en de elektra (wandcontactdozen, lichteansluitpunten, schakelaars, e.d.).

Blokland Bouwpartners B.V. is gerechtigd die wijzigingen in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de voorbereiding dan wel uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning, een en ander voor zover in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Eventuele wijzigingen zullen middels een erratum aan u kenbaar worden gemaakt en geldt als wijziging van c.q. aanvulling op de overeengekomen contractstukken.

De verkoop-/projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede de eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven.

De genoemde maten zijn 'circa' maten. Deze maten zijn niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld een keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Tenzij anders is aangegeven, zijn de maten op de tekeningen in millimeters. Indien de maatvoering tussenwanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en een wandafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Werkzaamheden door derden (anderen dan de ondernemer c.q. het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

De situatietekening die in de verkoop-/projectdocumentatie is opgenomen, betreft een momentopname en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie van het project. De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Wijzigingen van



en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van: groenvoorzieningen, voet- en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, fietsbeugels, bovengrondse nutsvoorzieningen (waaronder ook begrepen openbare verlichting al dan niet aangebracht aan gevels), huisvuil(opstel)plaatsen, straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan foto's en/of 'artist impressies' van het project. Deze indicatieve weergaven dienen enkel ter illustratie; om u een zo goed mogelijk idee/beeld te geven van het uiterlijk van het project en/of de woningen. De impressies zijn door illustratoren vervaardigd waarbij mogelijk enkele meer- en/of minderwerkopties worden gesuggereerd dan wel nadere inrichting door koper/bewoners zelf.

### 3.2 Bouwnummers

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze reeds bepaald. Echter werken we met de in de ontwerpfase vastgestelde bouwnummers tijdens de gehele bouwperiode. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening.

### 3.3 Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit zoals deze luiden op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Benaming volgens het Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de begrippen: woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt onder andere gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Voorbeeld:

Woon-/slaapkamer, keuken	Verblijfsruimte (samen verblijfsgebied)
Hal, entree(hal), gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniekrimte	Onbenoemde ruimte
Terras, tuin	Buitenruimte

De krijtstreepmethode: Door de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreepmethode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen van dit project voldoen aan de gestelde eisen in het bouwbesluit. Om aan de 55% eis te voldoen is bij enkele bouwnummers een deel van de verblijfsruimten aangemerkt als onbenoemde ruimte.



### 3.4 BENG / energielabel

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) ingevoerd. In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energie neutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

BENG 1: de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;

BENG 2: het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;

BENG 3: het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Deze BENG-eisen hebben de EPC vervangen voor een nieuwbouwaanvraag. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energeticirca.

De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m<sup>2</sup> (geldt voor verwarmen en (top)koelen). Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1.

De resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2

En tenslotte moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis.

TO-juli (Temperatuur Overschrijding Juli)

De woning moet voldoen aan de BENG-1, BENG-2 en BENG-3 eisen. Maar, zelfs als aan al deze eisen wordt voldaan kunnen er in de zomer problemen optreden: oververhitting. Dat is de reden dat de nieuwbouw niet alleen aan de BENG-eisen moet voldoen, maar ook aan de TO-juli eis.

Woningen met een actieve koeling voldoen automatisch aan de TO-juli-eis. Uw woning wordt standaard voorzien van actieve (top)koeling en voldoet zo aan deze eis.

Zonintreding bij woningen met veel glas heeft een grote invloed op oververhitting. Door het toepassen van zonwering kan oververhitting door directe instraling voorkomen worden. Hier kunnen onze kopersbegeleiders u nader over informeren. De BENG-berekening is niet geldig als energielabel.

De standaard woningen (zonder meerwerkopties) in het project 'Zwaluwpad' te Hardinxveld-Giessendam voldoen volgens de huidige normen (lees: per de datum van dit document) aan (voorlopig) energielabel A+++.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een definitief energielabel.



## 4. Technische Omschrijving

Deze omschrijving geeft aan op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt.

Op het project zijn de volgende voorschriften van toepassing: het Bouwbesluit;

- De Bouwverordening gemeente Hardinxveld-Giessendam;
- Voorschriften en bepalingen (voor zover van toepassing) van gemeentelijke instellingen, diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
  - Gemeentelijk bouwtoezicht;
  - Nutsbedrijven;
  - Brandweer;
  - De bepalingen van Woningborg — Basisregeling;
  - Eén en ander zoals deze luiden op het moment van indienen van de desbetreffende stukken.

Bij tegenstrijdigheden tussen deze Technische Omschrijving (TO) en de Verkooptekening(en), prevaleert de Technische Omschrijving.

### 4.1 Peil van de woning

'Peil' is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte ten opzichte van N.A.P. wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente bij aanvang van het werk vastgesteld.

### 4.2 Fundering

De woningen worden voorzien van betonnen palen van vereiste zwaarte en lengte. Op de palen wordt een betonnen fundering aangebracht, voorzien van de nodige wapening. Een en ander volgens berekeningen van de constructeur en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

### 4.3 Grondwerk

Voor het realiseren van het project worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn, zoals onder andere voor het maken van de fundering, riolering en nutsvoorzieningen. Afhankelijk van de grondbalans worden uitkomende gronden mogelijk herschikt tussen de funderingsbalken.

Grondwerk, bestrating, eventuele beplanting e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

### 4.4 Riolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters en belucht middels ontspanningsleidingen die bovendaks eindigen. In de keukenruimte en bij de wasmachine bevindt zich een (afgedopte) rioleringsleiding.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een kunststof buizenstelsel welke in zijn geheel vorstvrij wordt aangelegd en voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en flexibele huisaansluitingen. Het rioolstelsel wordt in een gescheiden systeem (vuilwater en hemelwater) aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering(en) en/of oppervlaktewater, in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. Het terrein wordt waar nodig voorzien van een afwateringsstelsel dat wordt aangesloten op de buitenriolering.

### 4.5 Bestratingen

De bestrating, beplanting en inrichting van het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven op de tekeningen, zal in nauw overleg met de gemeente Hardinxveld-Giessendam worden gerealiseerd en vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Definitieve uitvoering kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.





Naast de levensloopwoningen worden twee rijen betontegels aangebracht ten behoeve van parkeren (1 parkeerplaats) op eigen terrein. Naast de twee-onder-één-kapwoningen worden vier rijen betontegels aangebracht ten behoeve van parkeren (2 parkeerplaatsen) op eigen terrein. In de achtertuin van bouwnummer 17 en 22 van de rijwoningen worden twee rijen betontegels aangebracht ten behoeve van parkeren (1 parkeerplaats) op eigen terrein.

Naast de levensloopwoningen zal een betonplaat worden aangebracht met daarop zand ten behoeve van door de kopers zelf aan te brengen bestrating. De achtertuinen van de rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen zullen niet worden voorzien van bestrating.

#### **4.6 Groenvoorziening**

Bij de bouwnummers 7 en 12 van de levensloopwoningen zal er langs de zijtuin een haag\* op het eigen terrein worden geplaatst van ca. 80 cm hoog als overgang naar het openbaar gebied. Tussen de woningen 7 en 8, 9 en 10, 11 en 12 zal een houten schutting geplaatst worden tussen de buitenberging tot aan de rand van het terras. Het wasbalkon (boven het water) zal worden voorzien van metalen balustrade met transparante beglazing in combinatie met een stalen looprooster, dit looprooster is een zogenaamd dejo rooster.

Bij de twee-onder-één-kap woningen zal er in de voortuin een haag\* op het eigen terrein worden geplaatst van ca. 80 cm hoog. Ter plaatse van de parkeerstroken in de voortuin zal geen haag worden geplaatst. Bij het bouwnummer 16 zal er langs de zijtuin een begroeid\* hekwerk van 1,8m1 geplaatst worden.

Bij de rijwoningen zal er in de voortuin een haag\* op het eigen terrein worden geplaatst van ca. 80cm hoog.

Ter plaatse van de hoekwoningen (bouwnummer 17 en 22) loopt deze haag door tot halverwege de zijgevel. Daarna zal deze haag overgaan in een begroeid\* hekwerk van 1,8m1 hoog. Aan de achterzijde van de tuinen (bouwnummer 17 en 22) zal een begroeid\* hekwerk van 1,8m1 hoog geplaatst worden. Ter plaatse van de parkeerstroken in de achtertuin van bouwnummer 17 en 22 zal geen hekwerk worden aangebracht.

Aan de achterzijde van de tuinen (bouwnummer 18 tot en met 21) zal een begroeid\* hekwerk van 1,8m1 hoog geplaatst worden met poort.

\*Al deze hagen en begroeide hekwerken moeten 5 jaar door de kopers zelf in stand gehouden worden.

#### **4.7 Bergingen**

De twee-onder-één-kapwoningen, beschikken over een berging, gekoppeld aan de woning. Deze ongeïsoleerde berging wordt uitgevoerd met een onderheide fundering, een afgewerkte betonvloer, metselwerk gevels en een houten balklaag met een dakbedekking. De berging is toegankelijk via een houten kozijn met toegangsdeur, voorzien van glasopening. Het ventileren vindt plaats d.m.v. natuurlijke ventilatie.

De rijwoningen beschikken over een buitenberging in de achtertuin. Deze ongeïsoleerde berging wordt uitgevoerd met een betonvloer op funderingspalen. De wanden en het dak van de berging zijn van hout. Het houten dak wordt afgewerkt met dakbedekking. De berging is toegankelijk via een houten deur, voorzien van glasopening. Het ventileren vindt plaats d.m.v. natuurlijke ventilatie. Aan de berging worden pvc HWA's gemonteerd welke eindigen net boven het maaiveld.

De levensloopwoningen beschikken over een buitenberging in de zijtuin. Deze ongeïsoleerde berging wordt uitgevoerd met een betonvloer. De wanden en het dak van de berging zijn van hout. Het houten dak wordt afgewerkt met dakbedekking. Het houten dak loopt van de berging door tegen de woning aan. De berging is toegankelijk via een houten deur, voorzien van glasopening. Het ventileren vindt plaats d.m.v. natuurlijke ventilatie. Aan de berging worden pvc HWA's gemonteerd welke lozen op het open water.



#### 4.8 Vloeren

De begane grondvloer van de woningen worden uitgevoerd in een geprefabriceerde betonnen vloer voorzien van isolatie, welke voldoet aan de BENG-berekening.

De verdiepingvloeren worden in een betonnen systeemvloer uitgevoerd. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering, water en ventilatie opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald. Ter plaatse van trapgaten worden er stalen ravelingen toegepast.

Ter plaatse van de levensloopwoningen zal er stalen draagbalk in het zicht komen.

#### 4.9 Gevels

Het gevelmetselwerk van de woningen, wordt in baksteen uitgevoerd in kleur, formaat en uitvoering zoals door de architect bepaald. De kleurstelling en uitvoering van het voegwerk worden eveneens nader door de architect bepaald. Bij de woningen worden op diverse plaatsen donkere kleurvlakken aangebracht. Deze vlakken worden uitgevoerd in kleur, formaat en uitvoering zoals door de architect is bepaald.

Het metselwerk wordt met zorg uitgevoerd volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect. In het metselwerk worden de benodigde ankers, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen en dergelijke opgenomen. In de spouw van de buitengevels wordt de benodigde isolatie aangebracht.

Het binnenspouwblad van de gevels en de woning scheidende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De diktes zijn na berekening, te bepalen door de constructeur. De buitengevels van de woningen worden voorzien van spouwisolatie welke voldoet aan de BENG-berekening. Waar nodig worden boven de in de gevels aanwezige kozijnen en/of openingen in kleur afgewerkte stalen lateien toegepast voor opvang van de metselwerken. Ook worden waar vereist de benodigde geveldilataties in het metselwerk aangebracht.

#### 4.10 Dorpels, waterslagen en vensterbanken

Ter plaatse van de toegangsdeuren en andere kozijnen op maaiveld niveau van de woning wordt een prefab "kunststeen/kunststof" onderdorpel aangebracht.

Onder de raamkozijnen aan de buitengevel, ter plaatse van het metselwerk, worden waterslagen aangebracht, in type, kleur en uitvoering nader te bepalen door de architect.

De vensterbanken, daar waar op tekening aangegeven, worden uitgevoerd in kunststeen in een lichte kleur.

Tussen de toiletruimte en de badkamer en de aangrenzende ruimten zal een dorpel aangebracht worden.

#### 4.11 Binnenwanden

De binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, standaard 70 mm dik, één en ander volgens de geldende NEN-normen.

#### 4.12 Trappen en hekken

De trappen op de begane grond van de twee-onder-één-kapwoningen worden uitgevoerd als vuren houten trappen in een dichte uitvoering. De trappen op de begane grond van de levensloopwoningen en de rijwoningen worden uitgevoerd als een vuren houten trap in een open uitvoering. Op de verdieping(en) van de rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen worden de trappen uitgevoerd als vuren houten trap, in een open uitvoering, verdere afwerking is ter keuze van koper. Het geheel wordt afgewerkt met bijpassende hekwerken en handleuningingen. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal. De trap treden zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf. De trapbomen, spullen en hekwerken worden eenmaal geschilderd.

Op de tweede verdieping (rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen) en op de eerste verdieping (levensloopwoningen) wordt op de kopse kant van de trapgatsparing, daar waar de leuning komt, een houten schot geplaatst in plaats van een spijlenhekwerk om overklauterbaarheid te voorkomen.



#### 4.13 Daken

Het hellende dak van de woningen (rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen) wordt opgebouwd uit prefab dakelementen. Aan de bovenzijde afgedekt met dakpannen, in een nader door de architect te bepalen kleur en uitvoering, inclusief bijbehorende hulpstukken en bevestigingsmiddelen.

De binnenzijde van de dakelementen bestaat uit onafgewerkte spaanderplaat. De totale isolatiewaarde van de schuindakconstructie voldoet aan de BENG-berekening.

Indien het conform advies van de constructeur nodig blijkt, wordt de kap ondersteund door een staalconstructie.

Het licht hellende dak van de levensloopwoningen wordt voorzien van isolatie en dakbedekking en voor zover nodig geballast. Er zal niet worden voorzien in een valbeveiliging en/of dak-anker als aanlijnbeveiliging voor eventueel toekomstig onderhoud. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie voldoet aan de BENG. Indien het, conform advies van de constructeur, nodig blijkt, wordt de kap ondersteund door een staalconstructie.

In de daken worden diverse afvoeren voor installaties opgenomen. De betimmeringen van overstekken, dakranden en dergelijke worden, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van watervaste onderhoudsvrije beplatingen op een ondergrond van houten regelwerken.

#### 4.14 Hemelwaterafvoeren

Op diverse posities worden hemelwaterafvoeren (HWA) aangebracht voor het afvoeren van regenwater vanaf de daken. Deze worden uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig en worden bevestigd met bijpassende beugels. E.e.a. volgens een nader uit te werken plan door de installateur. De HWA's worden aangesloten op een rioleringsstelsel met verbinding op open water. Het is derhalve niet toegestaan om schoonmaakmiddelen of iets dergelijks wat schadelijk is voor de natuur weg te spoelen.

#### 4.15 Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in een nader te bepalen houtsoort conform detaillering architect. Het model evenals de draai(kiep)richting van de ramen worden uitgevoerd volgens de geveltekening/plattegrond. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de buitenzijde waterslagen aangebracht.

#### 4.16 Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen in de woning zijn verdiepingshoge fabrieksmatig afgelakte metalen montagekozijnen in de kleur wit. Binnendeuren en -kozijnen ter plaatse van zolderverdiepingen (en op de 1<sup>e</sup> verdieping van de levensloopwoningen) worden in gelijke uitvoering gerealiseerd, echter niet verdiepingshoog.

De binnendeuren van de woningen zijn vlakke opdekdeuren in fabrieksmatig afgelakte standaardkleur wit. De deurkrukken, vrij- en bezetsloten, loopsloten, deurschilden enz. van de binnendeuren worden uitgevoerd in aluminium.

Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden van circa 20-30 mm. Met uitzondering van de toilet- en badkamerdeuren worden er geen dorpels toegepast. Enkel bij de toilet- en badkamerdeuren wordt een kunststenen dorpel toegepast.

#### 4.17 Hang- en sluitwerk

##### 4.17.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De deurkrukken met bijbehorende schilden en de raamkrukken worden uitgevoerd in lichtmetaal:

- De voordeur wordt voorzien van een cilinderslot met aan de buitenzijde een greep/knop op schild, aan de binnenzijde een deurkruk op schild;
- De terras/tuin deuren worden voorzien van een cilinderslot met aan weerszijde een deurkruk op schild;
- De beweegbare ramen volgens de geveltekening worden voorzien van een kiepbeslag en/of draai(kiep)beslag met aan de binnenzijde een raamkruk;

##### 4.17.2 Binnen kozijnen

De binnendeuren worden afgehangen aan deurpaumelles en voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende langschilden:



- De deur van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezet slot;
- De overige binnendeuren (inclusief meterkastdeur) worden voorzien van loopsloten.

#### 4.17.3 Diversen

Huisnummerbordjes zullen worden aangebracht bij de voordeur van de woningen.

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen, ramen en -deuren voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheid klasse 2 van het Bouwbesluit. Een Politie Keurmerk Veilig Wonen- certificaat zal niet worden niet verstrekt.

### 4.18 Beglazing

De buitenbeglazing van de woningen worden uitgevoerd in een isolerende beglazing volgens de BENG-berekening. Daar waar nodig in brandwerende en/of doorvalveilige uitvoering. Conform het brandrapport en/of het bouwbesluit. Bij toepassing van verschillende glassoorten en glasdiktes kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden. De toepassing van veiligheidsglas volgens NEN-3569 is nadrukkelijk uitgesloten. Bij de toepassing van HR-beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk.

Mogelijke oorzaken kunnen zijn:

- Gedeeltelijke schaduwwerking door een halfgesloten zonwering;
- Hoge binnen temperatuur ten gevolge van binnen zonwering/spullen te dicht op het glas;
- Beglazing die deels is afgeplakt met folie.

Hier dient u in het gebruik rekening mee te houden!

Het is mogelijk dat tijdens koud weer er tijdelijke condensvorming ontstaat op de beglazing aan de buitenzijde.

### 4.19 Aftimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van een meterschot. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Daar waar een verdeler van de vloerverwarming eventueel buiten de technische ruimte van de woning in een verblijfsruimte en/of verkeersgebied geplaatst wordt, zal deze worden omtimmerd/voorzien van een stalen omkasting. Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

### 4.20 Schilderwerk

#### Buitenschilderwerk

De gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflakstelsel volgens materialen- en kleurenstaat. De diverse betimmeringen aan de buitenzijde worden voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk afgelakt in kleur volgens materialen- en kleurenstaat.

#### Binnenschilderwerk

Al het in het zicht komende houtwerk (m.u.v. het meterschot) wordt gegrond opgeleverd volgens materiaal- en kleurenstaat. De eventueel in de woning in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en/of ventilatie worden niet geschilderd. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

De kozijnen en draaiende delen van de gevelkozijnen zijn aan de binnen- en buitenzijde voorzien van dezelfde kleur.

### 4.21 Wandafwerking

De wanden in het woningen worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de wandgedeelten waarop wandtegels worden aangebracht. De wanden van de meterkast worden afgewerkt met plaatmateriaal en zijn verder onafgewerkt.

“Behangklaar” wil zeggen dat de wanden bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt zijn voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag en het aanbrengen van behang. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig geschuurd en afgewerkt te worden.



Boven het wandtegelwerk in het toilet, vanaf 1200 mm + vloer tot aan het plafond, zal geen wandafwerking worden aangebracht.

#### 4.22 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden conform de ruimte afwerkstaat afgewerkt. De vloeren zijn afgewerkt met een dekvloer en voldoen aan vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747. Indien u een kritische vloerafwerking qua vlakheid en evenwijdigheid laat aanbrengen adviseren wij u de vloeren door uw applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de vloerafwerking aan te brengen.

Achter eventuele knieshotten worden geen dekvloeren aangebracht.

#### 4.23 Plafondafwerking

Op de plafonds van de begane grond en eerste verdieping met uitzondering van de meterkasten, wordt wit structuur spuitwerk aangebracht.

De V-naden bij de overgang van vloerelementen blijven zichtbaar en worden niet vlak afgewerkt. Bij plafond- en wandafwerkingen bestaat de kans op scheurvorming aangezien de verschillende materialen in de eerste periode kunnen werken en zetten. Dergelijke, mogelijke, scheurvorming is uitgesloten van garantie.

De hellende daken aangrenzende platdakconstructies en knieschotten worden gerealiseerd met spaanderplaat en zijn aan de binnenzijde onafgewerkt.

#### 4.24 Sanitair en tegelwerken

Het project sanitair is zoals vermeld in de ruimte afwerkstaat en zoals aangegeven op de verkooptekeningen en met voorbeelden geïllustreerd in het document 'Project sanitair'.

Het is mogelijk om het sanitair aan uw eigen wensen aan te passen. De waarde van het sanitair zal verrekend worden doormiddel van het meer- en minderwerk. Alternatieve wensen met betrekking tot sanitair kunt u uitsluitend bij de voor dit project aangewezen (digitale) showroom uit laten werken.

##### In de toiletruimten:

- Een wit wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte kunststof zitting met deksel;
- Een wit porseleinen fontein met vaste verchroomde kraan en verchroomde sifon en muurbuis met rozet.

##### In de badkamer:

- Wit porseleinen wastafel met verchroomde mengkraan, verchroomde sifon, muurbuis met rozet en een ronde spiegel boven de wastafel;
- Betegelde douchehoek op afschot met een afvoerputje met rvs-rooster 15x15 cm, thermostaatkraan, en glijstang combinatie, lengte circa 60 cm;

De toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels met een afmeting van 300x300 mm. Het vloertegelwerk wordt in een standaard kleur gevoegd en niet strokend gelegd met de wandtegels.

Het douche gedeelte wordt op afschot aangebracht naar het doucheputje, zoals aangegeven op de verkooptekening(en). Afmeting tegels in de douchehoek zijn 150x150 mm.

De wanden van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van wandtegels met een afmeting van 150x200 mm. Het tegelwerk wordt in het toilet aangebracht tot circa 1200 mm hoog.

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt tot aan plafond getegeld.

Het wandtegelwerk wordt in een standaardkleur gevoegd, staand aangebracht en niet strokend gelegd met de vloertegels. Boven het wandtegelwerk in de toiletruimte worden de wanden behangklaar opgeleverd.

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht. Het tegelwerk wordt waar nodig gekit in een standaardkleur passend bij het tegelwerk.



Voor dit project zal Blokland Bouwpartners B.V. in samenwerking met haar projectleverancier projecttegels uitzoeken, die leverbaar zijn in een aantal kleuren. Zowel voor het tegelwerk als het sanitair zal een projectleverancier worden gecontracteerd. De projectleverancier maakt gebruik van een (digitale) showroom waar u het project sanitair en/of -tegelwerk na aankoop van de woning kunt bekijken.

#### 4.25 Keukeninrichting

De woning wordt aangeboden zonder keukeninrichting. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen. Het standaard leidingwerk is al aanwezig in de woning. Als u een keuken koopt bij een leverancier kan het leidingwerk uitsluitend gewijzigd/aangevuld worden indien dit voor de geldende sluitingsdatum ingediend wordt bij de aannemer.

In de basis wordt uitgegaan van een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer naar buiten. In de woning wordt géén voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk. In verband met het ventilatiesysteem en de geldende eisen is een recirculatiekap benodigd.

#### 4.26 Installaties

##### Binnenriolering

De binnenriolering van het woning wordt uitgevoerd in een kunststofbuis met de volgende aansluitpunten:

- Voor de afvoer van een spoelbak in de keuken;
- Voor de afvoeren in de badkamer;
- Voor de afvoeren in de toiletruimte;
- Voor de afvoer van een wasautomaat;
- Voor de ventilatie- en/of verwarmingsinstallatie.

De afvoer(en) t.b.v. aansluitpunten in de keuken worden afgedopt op de basis positie(s).

##### Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen. Vanaf de watermeter wordt een koud waterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- De standaard aansluitpunten in de toiletruimte;
- De standaard aansluitpunten de badkamer;
- De plaats van een mengkraan op het aanrecht in de keuken;
- De wasautomaataansluiting;
- De verwarmingsinstallatie.

Vanaf de plaats van de verwarmingsinstallatie wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar:

- De standaard aansluitpunten in de badkamer;
- De plaats van een mengkraan op het aanrecht in de keuken.

De afvoer t.b.v. aansluitpunten in de keuken worden afgedopt op de basis positie(s).

De woningen beschikken over een boilervat van circa 200 liter waarin het warme water voor de warm wateraansluitingen, zoals douche en keuken etc., wordt opgeslagen. De boiler is geïntegreerd in de warmtepomp. De warmtepomp warmt het water in deze boiler op tot een temperatuur van maximaal 58°C. Woningborg geeft voor een douche een minimale tapcapaciteit van 3,2 liter/min van 55°C, voor een bad betreft dit 6,4 liter/min van 55°C. Uw woning is voorzien van een douche en dus is de minimale tapcapaciteit 3,2 liter/min dit komt overeen met 6 liter/min 38°C.

Indien u via de showroom een douchemengkraan met een hogere doorstroom capaciteit wenst raakt de boiler versneld leeg, waardoor u minder lang kunt douchen. Dit is te ondervangen door het toepassen van een grotere boilercapaciteit. De kopersbegeleiding kunt u hier nader over informeren. Let op: Een boiler met een hogere capaciteit kan ook effect hebben op de BENG berekening met aanvullende kosten.



Na afronding van de sanitair offerte en overige meerwerkopties, zal de BENG berekening aangepast worden op basis van de door u gekozen meerwerk-opties. Dit betekent dat er mogelijk aanvullende kosten bij u in rekening gebracht moeten worden om te voldoen aan de BENG eisen.

### Verwarmingsinstallatie

Door de veranderde regelgeving door de overheid mogen er geen gasgestookte installaties meer worden toegepast. Woningen moeten dus op een andere manier verwarmd worden. De meest gangbare systemen op dit moment zijn verwarmen via bodemwarmte (water-water) of via de lucht (lucht-water). Voor dit project is gekozen voor het lucht-water systeem.

De warmtebron is een individuele warmtepomp met een (al dan niet geïntegreerd) voorraadvat in de technische ruimte. Om warmte duurzaam op te wekken voor verwarming en warm tapwater, haalt de warmtepompinstallatie de energie uit de buitenlucht middels het buitendeel die op het dak wordt geplaatst bij de levensloopwoningen en de twee-onder-een-kap woningen. Het buitendeel van de warmtepompinstallatie van de rijwoningen zal in het dak worden geplaatst (dhps-systeem).

Een warmtepompinstallatie produceert langzamer warmte dan bijvoorbeeld een gasgestookte CV-installatie. Om een grotere hoeveelheid warm water te kunnen leveren, wordt een hoeveelheid warm water opgeslagen in een voorraadvat. De verwarmings-/tapwaterinstallatie wordt geplaatst in de techniekruimte van de woning.

De woningen worden verwarmd met vloerverwarming, maar ook het koelen van de woning, in de zomer, gebeurt via de vloer. In de verblijfs- en verkeersruimten liggen de vloerverwarmingsleidingen in de afwerkvloer. Vloerverwarming werkt op basis van een lage temperatuur afgiftesysteem (circa 35 °C) en wordt niet zo warm als de traditionele, hoog temperatuur radiatoren. 's Zomers wordt water van ongeveer 18°C door de vloeren gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt warmte uit de woning op. De binnentemperatuur is daardoor circa 3°C lager. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning dus de koeling zal niet als zodanig worden ervaren.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat geplaatst op circa 1500 mm boven de dekvloer in de woonkamer. De regeling van de temperatuur van de overige verblijfsruimten vindt plaats door middel van een bedrade (na)regeling bedraad per ruimte.

De thermostaat in de woonkamer is echter leidend, dit wordt ook wel een master/slave systeem genoemd. De temperatuur in de slaapkamers kan alleen verhoogd worden indien de thermostaat in de woonkamer ook "vragend" staat. In de badkamer wordt ten behoeve van comfort en voor de garantie van de temperatuur van 22°C, naast de vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst. In de badkamer is een voorziening opgenomen t.b.v. het uitschakelen van de vloerverwarming ten tijde van het koelen door de vloerverwarming, dit ter voorkoming van condensvorming.

Het is belangrijk om 'slim te stoken'. In het geval van een systeem met warmtepomp en vloerverwarming, wordt hiermee bedoeld dat de temperatuur op de ruimte thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Als de temperatuur op de thermostaat vaak wordt aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit/energie.

Pas géén nachtverlaging toe voor het slapen gaan, ondanks dat dit wellicht normaliter de gang van zaken was. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af. Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer elektriciteit/energie.

Door de aanwezigheid van kunststof aan- en afvoerslangen in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. Met de keuze van uw vloerafwerking dient u daar rekening mee te houden. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Gang 18°C



- Toilet 18°C
- Slaapkamer(s) 22°C
- Badkamer 22° C
- Entree 18° C
- Zolder/onbenoemde ruimte 18° C

Daar waar vloerverwarming wordt toegepast mag de maximale R-waarde van de in eigen beheer aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,07 m<sup>2</sup> K/W bedragen. Daar waar volgens de geldende berekeningsmethoden geen vloerverwarming benodigd is en de gestelde temperaturen wel behaald kunnen worden, zal geen vloerverwarming worden aangebracht. De op de tekeningen aangegeven vloerverwarming geldt als indicatie.

Door toepassing van vloerverwarming en waterleidingen in de vloeren van de woningen moet worden voldaan aan de voorschriften m.b.t. 'legionella vrij installeren'. Dit kan tot gevolg hebben dat er 'koude stroken' komen in de vloer van uw woning, hier zit dus geen vloerverwarming.

De berekening van het vermogen zal geschieden overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen" voor bepaling benodigd vermogen per vertrek en totaal.

### Ventilatievoorzieningen (ventilatiesysteem C)

De keuken, badkamer, berging en de toiletruimten worden mechanisch geventileerd middels een kanalsysteem met een ventilatorunit. In de desbetreffende vertrekken wordt tegen de wand of in het plafond een afzuigventiel aangebracht. De ventilatorunit wordt geplaatst in de berging, zoals op verkooptekening is aangegeven. Het ventilatiesysteem wordt bediend door middel van een hoofdbediening CO<sub>2</sub>/RF-bediening in de woonkamer/keuken. Middels een kopersoptie kan een losse RF bediening in de badkamer gekozen worden.

Ten behoeve van de luchtverversing in de woon- en slaapkamers worden, waar nodig, ventilatieroosters in of boven de gevelkozijnen aangebracht. De toevoer van de ventilatielucht in het toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren.

De ventilatie van de buitenberging vindt plaats middels natuurlijke ventilatie.

### Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom begrepen. De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het stroom leverende bedrijf aan te brengen meter in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraal dozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer geheel afgemonteerd en dient bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

Op de tekening zijn de plaatsen en aantallen van de betreffende aansluitpunten zoals lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en (loze) leidingen indicatief aangegeven. Ten gevolge van nadere uitvoeringseisen kunnen daarin wijzigingen ontstaan. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de muren en in de plafonds. In de meterkasten, technische ruimten en ter plaatse van de installatieopstelling van de verwarmings- en ventilatie-unit kunnen de leidingen als opbouw uitgevoerd worden. In het zicht komende leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zullen uitgevoerd worden in kunststof, kleur wit, type inbouw. Indien in de bergingen, meterkasten, technische ruimten en ter plaatse van de installatieopstelling van cv-ketel/mv-unit leidingen als opbouw uitgevoerd worden, geldt dit ook voor het schakelmateriaal.

Loze leidingen worden voorzien van een controledraad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt, tot in de meterkast. Standaardhoogten zijn, indien niet afzonderlijk aangegeven, van schakelaars circa 1050 mm boven de vloer. De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 1350 mm boven de vloer aangebracht bij de levensloopwoningen. Wandcontactdozen in de woon- en slaapkamers circa 300 mm boven de vloer aangebracht mits niet in combinatie met een schakelaar, wandcontactdozen in de keuken circa 1200 mm. Dubbele wandcontactdozen worden in de basis uitgevoerd in twee inbouwdozen horizontaal uitgevoerd. Leidingen ten behoeve van telefoon en data, worden eveneens op een hoogte van circa 300 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht. De daarvoor in aanmerking komende groepen worden beveiligd door middel





van een aardlekschakelaar. De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit een bedrukker bij de voordeur, bel in entree en een trafo in de meterkast.

### **PV-installatie**

Een zonnepaneel, ook wel PV-paneel genoemd (PV is een afkorting voor het Engelse 'Photo Voltaic' en refereert aan licht en elektriciteit), is een paneel dat samen met de omvormer zonne-energie omzet in elektriciteit. Een PV-systeem is een volledige installatie bestaande uit PV-panelen, bekabeling, regelapparatuur en een omvormer. Mede dankzij de omvormer kan het PV-systeem aan het elektriciteitsnet van de woning worden gekoppeld waardoor het bijdraagt aan de energielevering binnen de woning.

Doordat uw woning ook is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet kan altijd aan de volledige elektriciteitsvraag worden voldaan. U beschikt dus over voldoende elektriciteit ook wanneer zonlicht niet voorhanden is of wanneer er meer elektriciteit wordt gevraagd dan door het PV-systeem wordt opgewekt. Op het moment dat er meer elektriciteit wordt opgewekt dan wordt gebruikt, kan de extra opgewekte energie worden terug geleverd aan het openbare elektriciteitsnet. De elektriciteit die u terug levert wordt, op basis van de op dat moment geldende regelgeving, verrekend met hetgeen bij de energieleverancier is of wordt afgenomen. Eventueel in de toekomst te heffen energiebelasting is voor rekening van de koper.

De woningen worden voorzien van de benodigde pv-panelen, conform de BENG. De positie, het aantal en de afmeting van de op tekening aangegeven zonnepanelen zijn slechts indicatief.

In de voorlopige BENG berekening zijn de volgende aantallen berekend:

- Twee-onder-een-kapwoningen: 1 pv-paneel;
- Levensloopwoningen: 3 pv-panelen;
- Hoekwoningen: 1 pv-paneel;
- Tussenwoningen: geen pv-paneel.

De definitieve positie en afmeting wordt in overleg met de architect en installateur, rekening houdend met oriëntatie, esthetica en aanwezig dakoppervlak, nader bepaald.

### **Telecommunicatie-installatie**

In de woonkamer wordt een aansluitpunt afgemonteerd die u naar wens voor telefoon/televisie of internet kunt gebruiken. Het aansluitpunt naar de woonkamer wordt bedraad met een CAT-6 kabel vanaf de meterkast naar het aansluitpunt. Deze kabel is geschikt voor telefoon, televisie en internet.

De aanvraag voor een telefoon-/ internetverbinding en of televisie-abonnement moet door de eindgebruiker zelf gedaan worden bij een leverancier naar keuze. Het modem voor een internet- en/of televisieaansluiting komt dus in de meterkast te hangen. In de overige ruimten kan optioneel voor meerdere aansluitpunten worden gekozen.

### **Brandpreventie (NEN2555)**

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten, van uw woning, en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen de wand of het plafond. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval.



### BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)

Bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuwbouwprojecten staat Blokland Bouwpartners B.V. voor een milieubewuste aanpak. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Concreet zijn in het project Zwaluwpad, de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Toelichting		
Vloeren: Gevels: Schuin dak:	Conform BENG berekening	De *Rc-waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Conform detaillering en BENG berekening	Zeer goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (woning):	Conform BENG berekening	Isolerende beglazing
Warmtepomp:	Lucht-water warmtepomp van voldoende hoog COP-waarde	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming), inclusief topkoeling
Verwarming:	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om de woning warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming met elektrische radiator als bijverwarming	
Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer, (na)regeling in de slaapkamer(s)	Deze thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
Mechanische ventilatie:	Ventilatiesysteem C	Bij een ventilatiesysteem C wordt verse lucht naar binnen gezogen via roosters in ramen of bovenzijde kozijnen. De gebruikte binnenlucht wordt mechanisch afgevoerd, dat wil zeggen door een ventilator in de ventilatie-unit. De toevoer van verse lucht via roosters gebeurt in de verblijfsruimtes en de afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.

### 4.27 Oplevering en schoonmaken

De woning en de buitenberging worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazingen worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd. De bij de woning behorende tein/terras wordt ontdaan van bouwvuil en -resten.



## 5. Bijzonderheden

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Wij attenderen u erop dat:

- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem voor de keuze van de vloerafwerking rekening dient worden gehouden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van 0,07 m<sup>2</sup> K/W. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parketten, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij u om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem het verboden is in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- Het boilervat t.b.v. de voorraad warm water bij een grotere vraag naar warm water kan worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- Het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op uw thermostaat. Daarom adviseren wij om 's-nacht de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen, omdat het anders te lang duurt en erg veel energie vergt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt ook de nodige energie zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving over het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelte minder verwarmd worden, omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koud waterleidingen.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.



## 6. Slotbepaling

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Desondanks moeten wij als ontwikkelaar/aannemer een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, en ook eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, waterschap, Woningborg en nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met de koper zal geven. Eventuele getekende inrichtingselementen, die niet met name in de brochure zijn genoemd, behoren niet tot de leveringen.

Als de omschrijving in deze verkoopdocumentatie echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente en/of andere (overheids-)instanties. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk.

De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie evt. opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

