



Technische omschrijving

36 rijwoningen, Kreekrijk te Assendelft

Het betreft de bouwnummers: 1, 2, 3, 6 t/m 17 en 40 t/m 60

Technische omschrijving
31-10-2022 - concept

Bébouw Midreth B.V.
Groot Mijdrechtstraat 11
3641 RV Mijdrecht
T. 0297 – 760 100
E. info@bebouw.nl
I. www.bebouw.nl

 **Bébouw Midreth**
Bezig met bouwen

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING
3. VERBLIJFSGEBIEDEN
4. PEIL VAN DE WONING
5. GRONDWERK
6. RIOLERINGSWERKEN
7. BESTRATINGEN
8. TERREIN
9. FUNDERINGEN
10. GEVELS, CASCO EN BINNENWANDEN
11. VLOEREN
12. DAKEN
13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN
 - 13.1 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving
 - 13.2 Trappen en aftimmerwerk
 - 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
14. VLOEREN, WAND- EN PLAFONDAFWERING
 - 14.1 Vloeren
 - 14.2 Wanden (indien niet betegeld)
 - 14.3 Plafonds
 - 14.4 Tegelwerken
 - 14.5 Overige voorzieningen
15. BEGLAZING EN SCHILDERWERK
 - 15.1 Beglazing
 - 15.2 Buitenschilderwerk
 - 15.3 Binnenschilderwerk
16. KEUKEN
17. WATERAANSLUITPUNTEN
18. SANITAIR
19. VERWARMING EN WARM WATER
20. VERWARMING EN KOELING
21. VENTILATIE
22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE
23. WOONIVERSUM
24. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT
25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING
26. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW
27. WAARMERKINGEN

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

Aankoop met Woningborg-garantie

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na zorgvuldige afweging genomen wordt. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle hierop is in goede handen, want tegelijk met uw woning koopt u een garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden: de Garantie- en waarborgregeling 2021 van Woningborg.

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het garantiecertificaat, verplicht de Ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- de tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het ministerieel voorgeschreven model. U heeft dus altijd een veilig contract;
- het certificaat waarborgt dat u nooit met een half afgebouwde woning zit, wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de Ondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning dan door een ander afgebouwd, terwijl de schade (tot een bepaald maximum) door deze stichting wordt vergoed.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grond- en bouwkosten.
- honorarium architect en notaris (leveringsakte).
- kadastrale inmeting.
- makelaarscourtage / verkoopkosten.
- gemeentelijke leges.
- kosten van aansluiting van water-, riool-, elektra-, glasvezel- en CAI (voor zover van toepassing).
- kosten Woningborg.
- de B.T.W.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning. Dit zijn onder andere:

- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten).
- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte.
- het eventuele renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum.
- de rente over eventueel reeds vervallen termijnen.
- gemeentelijke heffingen.
- aansluiting CAI en glasvezel (abonnementskosten).
- verbruikskosten en levering van elektra en water vanaf de dag van oplevering.

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de Ondernemer.

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomsten worden de verplichtingen tussen u, Bouw- en exploitatiemaatschappij Noorderweg B.V. en Bé bouw Midreth B.V. vastgelegd. De koopovereenkomst (voor de grond) wordt gesloten met Bouw- en exploitatiemaatschappij Noorderweg. De aannemingsovereenkomst wordt gesloten met Bé bouw Midreth. Bij definitieve koop krijgt u vooraf alle ingevulde contractstukken ter inzage toegestuurd. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomsten ook door Bouw- en exploitatiemaatschappij Noorderweg en Bé bouw Midreth mede zijn ondertekend. De originele akten worden naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenoemd akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper.
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van deze aanneemsom vervallen naar voortgang van de bouw. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Zodra uw hypotheek is gepasseerd, moet u aan de bank in principe al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter hiervan kan door de bank een rentebedrag worden afgetrokken dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan. U betaalt per saldo uitsluitend rente over het opgenomen geld.

Energieprestatie en zomercomfort

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 gaat plaatsvinden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

De door u gekochte woning is energieneutraal (BENG 2 < 0) en voldoet ruimschoots aan de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit. Wanneer u ruwbouwopties toevoegt aan uw woning, worden er geen extra zonnepanelen geplaatst. Ruwbouwopties hebben invloed op de energieprestatie van de woning. Het is dus mogelijk dat bij het toepassen van meerdere opties uit de herberekening blijkt dat uw woning niet meer energieneutraal is. Vanwege de ongunstige dakligging zal de opbrengst van de zonnepanelen bij de bouwnummers 1, 9, 52 en 56 minder zijn, deze woningen zijn dan ook niet energieneutraal maar wel energiezuinig.

Energielabel

Bé bouw Midreth is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Bé bouw Midreth maakt, voordat de bouw van uw woning kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de woning, zoals deze in basis wordt aangeboden. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel dat hoort bij uw woning en wat u van Bé bouw Midreth ontvangt.

Kopers meer- en minderwerk

Het is ook nog mogelijk wijzigingen aan te brengen in de door u gekochte woning. Dit worden kopersopties genoemd en hierin wordt onderscheid gemaakt tussen ruwbouw- en afbouwopties.

De ruwbouwopties zijn wijzigingen met een grotere invloed op het bouwtraject, denk aan een uitbouw, indelingsoptie en de aansluitpunten voor een keukenindeling. De door u gekozen ruwbouwopties worden in de aannemingsovereenkomst vastgelegd en via de bouwtermijnen met u verrekend.

De aanvullende ruwbouw- en/ of afbouwopties worden middels een lijst aan u kenbaar gemaakt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan extra stopcontacten of wijzigingen in binnendeuren. Onze kopersbegeleider zal u in dit traject begeleiden. De afbouwopties worden door middel van meer- en minderwerktermijnen met u verrekend. Naast de opties in de lijsten is er ook de mogelijkheid om specifieke wensen kenbaar te maken aan de kopersbegeleider. Bébouw Midreth zal beoordelen of een optie wel of niet toegepast kan worden.

Voor het gehele proces van de kopersopties met de kopersbegeleider en de showrooms ontvangt u van ons een stappenplan met tijden en data. Voor de ruwbouw en afbouw hanteren we een sluitdatum, dit om ervoor te zorgen dat wij een en ander kunnen voorbereiden, de materialen in productie kunnen en alles op tijd op de bouwplaats geleverd kan worden. Wijzigingen na de vastgestelde sluitingsdata zijn vanwege de voortgang niet meer mogelijk.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende de bouwuitvoering worden er periodiek koperskijkmiddagen georganiseerd, zodat u onder begeleiding van de kopersbegeleider de bouwplaats en indien mogelijk uw woning in aanbouw kunt betreden.

Oplevering

Na verkoop en vóór start bouw wordt voor het eerst een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning mogelijkerwijs gereed is. Bébouw Midreth moet daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Minimaal twee weken van tevoren, krijgt u schriftelijk een uitnodiging voor de oplevering van de woning met de definitieve datum en het tijdstip. Bij de oplevering gaat u, tezamen met een vertegenwoordiger van Bébouw Midreth, uw nieuwe woning inspecteren, waarbij eventueel geconstateerde onvolkomenheden worden genoteerd op het proces verbaal van oplevering. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de

eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u, na het ondertekenen van het proces verbaal van oplevering, de sleutels van uw woning (juridische oplevering). Nadien zullen de eventueel geconstateerde onvolkomenheden, die zijn genoteerd op het proces verbaal door Bé bouw Midreth worden hersteld.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning uiteraard zelf verzekeren.

Onderhoudstermijn

Binnen de onderhoudstermijn van 3 maanden gaat Bé bouw Midreth de eventuele onvolkomenheden geconstateerd bij de oplevering oplossen. Daarnaast kunt u in deze periode nog onvolkomenheden melden die later zijn ontstaan of bij oplevering niet hadden kunnen worden opgemerkt. Dit geldt niet voor beschadigingen, gebreken door eigen gebruik, esthetische klachten, krimpscheuren e.d.

Doordat er in een nieuwbouw woning veel vocht aanwezig is, kan enige scheurvorming in de afwerking niet worden voorkomen.

Daarnaast kunnen met name de deuren door vocht iets kromtrekken en lastig sluiten. Wij adviseren indien mogelijk te wachten tot het einde van de onderhoudstermijn zodat er een meer evenwichtig vochtgehalte in de woning is. Als de deuren dan nog niet goed sluiten, zullen wij dit nastellen.

Een overzicht van de garantietermijnen en uitsluitingen vindt u terug in Bijlage A van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

De (oplever)punten worden zo spoedig mogelijk te hersteld. Het kan echter voorkomen dat een onderdeel opnieuw besteld moet worden en dat vervolgens een bepaalde levertijd met zich meebrengt. Dit zullen wij dan aan u kenbaar maken.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens die ten tijde van publicatie van deze omschrijving beschikbaar zijn. Wijzigingen voortvloeiende uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn echter niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt.

De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de aangegeven informatie vermeld op de verkoopdocumentatie. Bébouw Midreth is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minder kosten.

Op de werkzaamheden zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- het Bouwbesluit met de NEN-normen, zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente wordt gehanteerd.
- de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- algemene voorwaarden behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, zoals deze worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg NV. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving en kwaliteitsomschrijving onverenigbaar mocht blijken, ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

De in de technische omschrijving omschreven onderdelen kunnen per bouwnummer afwijken. Voor uw bouwnummer zijn dan ook alleen de expliciet genoemde onderdelen van toepassing die zijn aangegeven in de technische omschrijving.

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen.

3. VERBLIJFSGEBIEDEN

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. Onderstaand overzicht geeft een 'vertaling' van de gebruikelijk gehanteerde begrippen naar de benaming in het Bouwbesluit.

Gangbare begrippen	Benaming in Bouwbesluit
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamers	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
zolderverdieping langskap	onbenoemde ruimte
zolderverdieping dwarskap	verblijfsruimte
zolderverdieping halve dwarskap	overige gebruiksfunctie

berging/techn. ruimte
buitenberging
hal/entree
overloop

onbenoemde ruimte
bergruimte
verkeersruimte
verkeersruimte

Krijtstreepmethode

Voor de basiswoning, of de basiswoning in combinatie met het toevoegen van opties, kan er gebruik zijn gemaakt van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt dan de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte wordt aangemerkt als onbenoemde ruimte. Ook bij het toepassen van de krijtstreepmethode voldoen de woningen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

Een en ander wordt dan zichtbaar gemaakt op de koperscontracttekeningen.

4. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P=0- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de zandcement dekvloer begane grondvloer direct achter de voordeur. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

5. GRONDWERK

Ten behoeve van de fundering en de riolering worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten worden glooiend op afschot aangevuld met uitkomende grond / zand en afgewerkt met een laag gebiedseigen grond.

6. RIOLERINGSWERKEN

De riolering van de woningen wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast conform gemeentelijke bepalingen. Het rioleringsstelsel wordt belucht. Hemelwater afwatering van de vrijstaande buitenberging geschiedt door middel van een grindkoffer naast de berging.

7. BESTRATINGEN

Het toegangspad naar de woning vanaf de perceelsgrens tot aan de voordeur is 60cm breed en wordt bestraat met betontegels die een afmeting hebben van 40 x 60 cm. Enkele hoekwoningen kunnen ook hun auto op eigen terrein parkeren, het gaat om de bouwnummers 1, 3, 6, 8, 40, 45, 48, 49, 52, 53, 56, 57 en 60. De opstelplaats van de auto wordt voorzien van 2 rijen tegels. De afmeting van deze tegels zijn 40 x 60 cm.

8. TERREIN

De hoekpunten gelegen aan een perceel niet grenzend aan de openbare ruimte worden door middel van perkoenpaaltjes aangegeven.

Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit:

- een meidoornhaag, (aanplanthoogte ca. 60 cm) en/of
- een staafgaashekwerk van 180 cm hoog met winterjasmijn beplanting (aanplanthoogte ca. 40 tot 50 cm).
- Het staafgaashekwerk is voorzien van een looppoort en is afsluitbaar.

Voor de posities verwijzen we u naar de situatietekening van het project.

Wij kunnen helaas geen garantie geven op het aanslaan van de nieuwe beplanting.

De buitenberging heeft een afmeting van ca. 2 x 3 meter uitwendig en wordt aangebracht op een onderheide betonnen vloerplaat. De berging is geschakeld of vrijstaand. De bovenkant van de vloerplaat wordt niet verder afgewerkt. De berging wordt niet geïsoleerd. De wanden zijn opgebouwd van houten stijl- en regelwerk die aan de buitenzijde zijn voorzien van horizontale houten rabat delen van verduurzaamd vuren in de kleur antraciet grijs.

De buitenberging heeft een dichte houten toegangsdeur, afmeting 93x211,5 cm.

Enkele deuren van de buitenbergingen in de tuin zijn uitgevoerd met enkel gelaagde (mat) beglazing, dit zijn de bouwnummers 3, 6 en 40.

Het dak van de berging wordt uitgevoerd als een plat dak met 1 laag EPDM dakbedekking en de dakranden worden afgewerkt met een witte plaatstalen afdekkap.

De bergingen hebben een PVC hemelwaterafvoer en deze loost op een grindkoffer naast de berging. In de berging wordt een wandlichtpunt inclusief armatuur met schakelaar en een dubbele verticale wandcontactdoos als opbouw aangebracht.

Bij bouwnummer 1, 2, 3, 6, 7, 8, 17, 51 en 54 zijn de bergingen aan de gangpad-zijde voorzien van een armatuur met schemerschakelaar. Het armatuur is aangesloten op de elektra-installatie van de betreffende woning.

9. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt voor de woning het navolgende funderingssysteem toegepast:

- prefab fundering op prefab betonnen heipalen, aanlegdiepte en draagvermogen volgens opgave constructeur.
- de funderingsstroken c.q. -balken worden uitgevoerd in gewapend beton in de afmetingen volgens berekening constructeur.

10. GEVELS, CASCO EN BINNENWANDEN

De gemetselde gevels bestaan uit gebakken gevelstenen. De gevels worden uitgevoerd in wildverband metselwerk en een doorgestroken (gepointerde) voeg, ca. 3-5mm terugliggend uitgevoerd. Waar nodig worden boven de gevelopeningen gepoedercoate stalen lateien toegepast. Waar aangegeven op tekening worden aan de buitenzijde onder

de gevelkozijnen waterslagen aangebracht uitgevoerd in beton (bij metselwerk) of aluminium (bij houtlook gevelbekleding).

In het metselwerk worden, wanneer dit aangegeven is op de geveltekening, diverse verfraaiingen opgenomen. Dit zijn onder andere:

- de plint uitvoeren met een donkere gevelsteen.
- gemetseld kader of een kunststenen kader rondom het voordeurkozijn.
- een kunststenen kader rondom een gevelkozijn.

De benodigde dilataties worden opgenomen in de constructie en het gevelmetselwerk, volgens advies van de constructeur en de baksteenleverancier. In de buitengevel wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van zwakke ventilatie en afwatering.

Naast de gemetselde gevels worden de woningen gedeeltelijk uitgevoerd met een houtlook gevelbekleding, deze wordt horizontaal of verticaal toegepast.

Enkele woningen zijn uitgevoerd met een houten makelaar of een sier topgevel.

De overgangen tussen de verschillende gevels en de aansluitingen met de gevelkozijnen worden afgewerkt met aluminium zetwerken.

De betreffende gevel- en dakafwerking inclusief kleur van uw woning vindt u op de koperscontracttekening.

Voor de diverse (constructie) onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels: gebakken gevelsteen en/of houtlook gevelbekleding.
- binnenspouwbladen: geprefabriceerd beton.
- dragende binnenwanden: geprefabriceerd beton.
- lichte scheidingswanden: gipsblokken.

Buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur constructie ($R_c \geq 4,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

11. VLOEREN

De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 5,00 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt uitgevoerd als een betonnen vloer, e.e.a. volgens opgave constructeur.

Er bevindt zich een zwak geventileerde kruipruimte onder de begane grondvloer.

De eerste en de tweede verdiepingsvloer (inwendige scheidingsconstructie) worden uitgevoerd als prefab betonnen vloer (kanaalplaat en/of cascostraat), e.e.a. volgens opgave constructeur.

12. DAKEN

De hellende kapconstructie is samengesteld uit een geprefabriceerde scharnierkap. De dikte van de scharnierkap is afhankelijk van de berekening van de constructeur. Daarnaast worden de benodigde folies en isolatie opgenomen in de kapconstructie (totale dakconstructie, $R_c \geq 6,30 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De knieschotten worden dragend uitgevoerd en mogen derhalve niet verwijderd worden. Wel is deze ruimte beperkt bereikbaar voor de installaties middels een afschroefbaar paneel.

De onderzijde van de hellende dakelementen bestaan uit een onafgewerkte spaanplaat (bruin of groen). De elementnaden en aansluitingen op de betonwanden worden afgewerkt met voorgegronde witte houten aftimmerlatten. Montageregels, schroef- en spijkergaten blijven zichtbaar. De binnenzijde van de dakelementen en de aftimmerlatten worden afgewerkt met een witte verf (gespoten).

De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken.

Bij de woningen met een langskap is ter plaatse van de onbenoemde ruimtes een tuimeldakvenster gepositioneerd. Het tuimeldakvenster is aan de binnenzijde voorzien van een fabrieksmatig witte geverfde afwerking.

De kopgevels zijn afgewerkt met gevelpannen of aan de bovenzijde voorzien van zinken afdekprofiel inclusief watergeleiders.

13. KOZIJNEN, TIMMERWERKEN EN METAALWERKEN

13.1 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving

- buitenkozijnen en ramen: hout.
- voordeur: hout met glasopening en brievenbusleuf.
- achterdeur(en) en ramen woning: hout met glasopeningen.
- onder de voor- en achterdeuren zal een glasvezelversterkte laag reliëf onderdorpel, in donkere kleur, worden toegepast.
- kozijn en buitendeur berging: hout met een dichte deur. Enkele deuren van de buitenbergingen in de tuin zijn uitgevoerd met enkel gelaagde (mat) beglazing, dit zijn de bouwnummers 3, 6 en 40.
- de kozijnen, ramen en deuren worden zijn voorzien van een fabrieksmatig aflakstelsel.
- de opgegeven kleur in de kleur- en materiaalstaat geldt voor zowel de buiten- als de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren.
- binnendeurkozijnen: fabrieksmatig in witte kleur afgewerkt plaatstaal met bovenlicht van glas (technische ruimte/trapkast dicht paneel). De slaapkamers, onbenoemde ruimtes, overige gebruiksfunctie en de techniekruimte op zolder hebben geen bovenlicht.
- binnendeuren: fabrieksmatig in witte kleur afgewerkte opdekdeuren.
- hang- en sluitwerk, waar volgens geldende regelgeving vereist, voldoet aan inbraakwerendheid klasse 2: buitendeuren en raamscharnieren anti-inbraak. Ramen, afhankelijk van de locatie, voorzien van draai- of draai/kiép-beslag, zoals op de

geveltekeningen aangegeven. Buitendeuren, behoudens de deur van de buitenberging voorzien van een 3-puntsluiting en gelijksluitende profielcilinders (inclusief de deur van de buitenberging).

- hang- en sluitwerk: de binnendeuren worden voorzien van loopsloten met aluminium kortschilden en deurkrukken. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij en bezet slot met aluminium kortschilden en deurkrukken. Alle deuren worden afgehangen aan stalen paumelles.
- De meterkast is een fabrieksmatig vervaardigde kast voorzien van een eenvoudige plaatdeur, waarin onder- en bovenin een rooster wordt geplaatst. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

13.2 Trappen en aftimmerwerk

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap. De muurleuning langs de buitenzijde van de trappen zijn van hout Ø 38mm (zowel begane grond- als verdiepingstrappen). Langs het trapgat wordt, waar nodig, een vurenhouten spijlenhekwerk of dicht paneelhekwerk (vanwege opstapmogelijkheid) aangebracht.

Materiaalomschrijving van aftimmerwerk:

- de trap wordt voorzien van lepe hoeken, afgetimmerd met een gegronde plaat.
- de knieschotten op de zolder worden afgewerkt met een fabrieksmatig afgewerkte spaanplaat, conform de afwerking van de binnenzijde van het dak.
- geen stofdorpels bij de binnendeurkozijnen m.u.v. de toiletruimte en de badruimte, daar een kunststeen dorpel.
- de standleiding van de riolering wordt in een bouwkundige schacht geplaatst.
- de meterkast wordt voorzien van de nodige betimmeringen.
- de ventilatiekanalen en ontluchting riolering op zolder worden NIET afgetimmerd.
- er worden door de hele woning GEEN vloerplinten aangebracht.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De goten worden op 2 manieren uitgevoerd voor de hellende daken: een zinken mastgoot op gootbeugels met een gootplank en een zinken bakgoot afgewerkt met een onderhoudsarme beplating. De hemelwaterafvoeren langs de voor- en zijgevel zijn tevens van zink. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevel zijn uitgevoerd in PVC, kleur grijs.

14. VLOEREN, WAND- EN PLAFONDAFWERING

14.1 Vloeren

De gehele woning wordt voorzien van een zandcementdekvloer met een dikte van ca. 70 mm, met uitzondering van de vloergedeelten achter het knieschot op de zolder en de meterkast. Ter plaatse van het kruipluik komt een geïsoleerd vloerluik voorzien van een stalen omranding.

14.2 Wanden (indien niet betegeld)

De wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt m.u.v. van de wanden in de meterkast, trapkast en technische ruimtes. In het toilet en de badkamer wordt er boven het wandtegelwerk spuitwerk van structuurpleister aangebracht.

14.3 Plafonds

- plafonds begane grond; spuitwerk van structuurpleister (m.u.v. de meterkast, trapkast en technische ruimte). De v-naden tussen de vloerplaten aan de onderzijde worden niet dichtgezet.
- plafonds eerste verdieping; spuitwerk van structuurpleister. De v-naden tussen de vloerplaten aan de onderzijde worden niet dichtgezet.
- plafonds tweede verdieping (zolder) bij de kappen (inclusief dakbeschot); houten spaanplaat wit gespoten. Plaatnaden, schroef- en spijkergaten blijven zichtbaar.

14.4 Tegelwerken

Vloertegelwerk

In de toiletruimte en de badruimte wordt basis vloertegelwerk 30 x 30 cm aangebracht. In de douchehoek wordt het vloertegelwerk 15x15 cm onder afschot aangebracht naar de doucheput. Het tegelwerk wordt niet strokend met de wandtegels aangebracht.

Wandtegelwerk

In de toiletruimte wordt het wandtegelwerk aangebracht tot een hoogte van ca. 150 cm en in de badkamer tot ca. 225 cm. De basis wandtegels 25 x 33 cm worden liggend aangebracht. Het tegelwerk wordt niet strokend met de vloertegels aangebracht. Bij de uitwendige hoeken wordt een kunststof wit tegelprofiel toegepast.

De specificaties van het standaard geleverde vloer- en wandtegelwerk, zijn als onderdeel van het Comfort pakket omschreven in het hoofdstuk 'Wooniversum'. In dit hoofdstuk wordt tevens toegelicht welke upgrade opties mogelijk zijn.

14.5 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen met borstweringen worden aan de binnenzijde composietsteen vensterbanken aangebracht in de kleur wit, uitgezonderd het raamkozijn in de badkamer, daar loopt het tegelwerk door tot het stelkozijn.

15. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

15.1 Beglazing

In ramen en deuren van de gehele gevel van de woning wordt triple glas toegepast, voor zover niet anders omschreven. Ook het tuimeldakvenster is uitgevoerd met triple glas. In bepaalde situaties kan het voorkomen dat aan de buitenzijde condensvorming ontstaat. Dit doet zich voor bij een lage buitentemperatuur gecombineerd met een hoge relatieve luchtvochtigheid, met name in de ochtend. Dit komt door de hoge isolatiewaarde van dit type beglazing. De condens verdwijnt vanzelf zodra de buitentemperatuur toeneemt en de luchtvochtigheid afneemt.

Enkele deuren van de buitenbergingen in de tuin zijn uitgevoerd met enkel gelaagde (mat) beglazing, dit zijn de bouwnummers 3, 6 en 40.

In de bovenlichten van de binnenkozijnen zit enkel doorzichtig glas. Het bovenlicht ter plaatse van de meterkast en de technische ruimte en de trapkast wordt voorzien van een dicht paneel.

15.2 Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend systeem.

15.3 Binnenschilderwerk

Behoudens het schilderwerk aan de binnenzijde van de kapconstructie, de trap, lepe hoek en trapgataftimmering is er geen binnenschilderwerk:

- de binnenzijde van de dakelementen en de aftimmerlatten worden dekkend gespoten.
- de boven- en onderzijde en de voor- en achterzijde van de traptreden en stootborden op de begane grond en verdieping worden niet geschilderd. Deze zijn fabrieksmatig gegrond en worden in het werk niet behandeld.
- de trapleuningen zijn fabrieksmatig blank gelakt.
- de trapbomen, -spillen, -hekwerken, trapgataftimmering en de lepe hoek(en) worden allen eenmaal dekkend geschilderd of gespoten.

16. KEUKEN

In de woning wordt standaard geen keuken geplaatst. Leidingen worden afgedopt, ten behoeve van de basis recht-opstelling (vergrootte hoekwoningen een basis hoek-opstelling), op de in de verkooptekening aangegeven plaats.

Standaard zijn de volgende afgedopte voorzieningen aanwezig:

- warm- en koudwater aansluiting afgedopt en afvoer ten behoeve van de spoelbak.
- koudwater aansluiting (met tapkraan) voor de vaatwasser.

Standaard zijn de volgende elektrapunten aanwezig:

- twee maal horizontale dubbele wandcontactdoos ten behoeve van huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad, hoogte ca. 120 cm + VL
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatiekap, hoogte ca. 210 cm + VL
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast, hoogte ca. 10 cm + VL
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de (combi)oven, hoogte ca. 180 cm + VL
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de vaatwasser, hoogte ca. 70 cm + VL
- perilex aansluiting 2 x 230V ten behoeve van elektrisch koken, hoogte ca. 45 cm + VL
- loze leiding voor mogelijke boiler/quickooker, hoogte ca. 70 cm + VL

Installatiepakket keuze

Naast de bovengenoemde aansluitingen bieden wij u de mogelijkheid om als optie gebruik te maken van een aantal vooraf afgestemde installatiepakketten.

De pakketten voor de rijwoningen zijn afgestemd op één van de volgende keukenopstelling mogelijkheden:

- Parallel-opstelling.
- Schiereiland-opstelling koken.
- Schiereiland-opstelling spoelen.

De pakketten voor de vergrote hoekwoningen zijn afgestemd op één van de volgende keukenopstelling mogelijkheden:

- Schiereiland-opstelling koken.
- Schiereiland-opstelling spoelen.
- Eiland-opstelling spoelen
- Parallel-opstelling.

Een verdere uitwerking van de hierboven genoemde keukenopstellingen kunt u vinden in de aanvullende verkoopdocumenten.

Verplaatsingen van aansluitingen anders dan hierboven genoemd zijn niet mogelijk. Extra elektra-aansluitingen daarentegen wel. Mits deze punten duidelijk voorzien zijn van hoogte- en breedtemaatvoering en functie (i.v.m. bepaling evt. extra groepen) op de door ons verstrekte 0-tekening van het door u gekozen keukenpakket.

Keuken via Voortman Keukens (na oplevering geplaatst)

In de showroom van Voortman Keukens kunt u de diverse keukenopstellingen van Voortman Keukens bekijken en de voorgeconfigureerde keukens naar eigen wens kiezen en optimaliseren. Bébow Midreth brengt de aansluitpunten aan volgens de 0-tekening van het door u gekozen pakket, inclusief uw eventuele aanvullende installatiepunten. Kiest u voor een keuken via Voortman keukens, dan wordt de keuken na oplevering door Voortman Keukens geplaatst.

Keuken via eigen leverancier

Als u kiest voor een eigen leverancier, dan brengt Bébow Midreth de aansluitpunten aan volgens de 0-tekening van het door u gekozen pakket, inclusief uw eventuele aanvullende elektra-installatiepunten. Deze punten dienen dan wel, zoals hierboven omschreven, duidelijk te worden aangeleverd. Indien er na oplevering leidingwerk wordt gewijzigd, komen de garanties vanuit Bébow Midreth te vervallen. De keuken wordt door uw eigen leverancier na oplevering geplaatst.

Wasemkap

Wij willen u dringend adviseren altijd een recirculatiekap toe te passen in de keuken. Het aansluiten van een afzuigkap op de balans ventilatie installatie en het achteraf aanbrengen van een geveldoorvoer is niet toegestaan en kan het ventilatiesysteem ontregelen waardoor onze garantie vervalt.

17. WATERAANSLUITPUNTEN

De volgende tappunten worden aangesloten, afhankelijk van het woningtype:

Bij de rijwoningen is een toilet opgenomen in de badkamer en de vergrote hoekwoning heeft een separaat toilet op de 1^e verdieping.

Warm water

- de wastafelmengkraan(kranen) in de badkamer.
- de douchemengkraan in de badkamer.
- afgedopte tappunt voor een keukenmengkraan in de keuken.

Koud water

- het fontein in de toiletruimte op de begane grond (en verdieping).
- het reservoir van het toilet in de toiletruimte op de begane grond (en verdieping).
- de wastafelmengkraan (kranen) in de badkamer.
- de douchemengkraan in de badkamer.
- de tapwaterkraan met ontluchter t.b.v. wasmachine op zolder.
- afgedopt tappunt voor de vaatwasser.
- afgedopt tappunt voor keukenmengkraan in de keuken.

18. SANITAIR

De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. Deze toestellen zijn onderdeel van het Comfort pakket als omschreven in het hoofdstuk 'Wooniversum'. In dit hoofdstuk wordt tevens toegelicht welke upgrade opties er mogelijk zijn.

Casco keuze

Het is mogelijk om uw badkamer en toiletruimte(s) casco op te laten leveren. In dat geval wordt er geen tegelwerk en sanitair aangebracht in de toiletruimte(s) en badkamer. Het leidingwerk wordt op de standaard posities conform verkooptekening afgedopt aangebracht in de wand, dan wel op vloerniveau. Het is mogelijk dat standleidingen en waterleidingen onafgewerkt zijn en zichtbaar worden. De elektrische radiator wordt tevens los geleverd. De zandcement dekvloer in de douchehoek wordt niet aangebracht, zodat u de mogelijkheid heeft hier zelf afschot en een afvoer naar keuze aan te brengen. Indien u er voor kiest om uw badkamer en toilet casco op te laten leveren, vervalt op deze onderdelen uw garantie.

19. VERWARMING EN WARM WATER

Voor verwarmen, koelen en warmwater wordt de woning voorzien van een bodemwarmtepomp. Deze bodemwarmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. Deze bevindt zich onder, naast of achter de woning. De capaciteit van de warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar worden bepaald op basis van de kenmerken van de woning, inclusief de bouwkundige opties die tijdens de bouw worden aangebracht. De bodemwarmtepomp is opgesteld in de technische kast op de begane grond onder de trap.

Voor het warmtapwater is boven de warmtepomp een voorraadvat van 200 liter opgesteld. Met zo'n voorraadvat, in combinatie met de douche-warmte-terugwinning, kunt u comfortabel douchen: meer dan 50 minuten per persoon (uitgaande van een volledig gevulde boiler) bij een douche van 9 liter per minuut.

Op de thermostaat kunt u instellen of de warmtepomp eenmaal per dag het water opwarmt (ECO stand) of zodra er voldoende warm water verbruikt is. Het opwarmen van een 'leeg' voorraadvat duurt ongeveer 2 uur. Met het voorraadvat van 200 liter voldoet uw woning aan de eisen die gesteld worden voor het tapcomfort voor een badkamer met een douche in een woning met 5 (slaap)kamers.

Uiteraard is het mogelijk voorzieningen te laten treffen die voor nog meer comfort zorgen. Omdat het lastig is deze voorzieningen achteraf aan te brengen, adviseren wij u om bij keuze voor een bad uw badkamerleverancier te informeren over bovenstaande. In dergelijke situaties adviseren wij om te kiezen voor een groter voorraadvat (240 liter).

20. VERWARMING EN KOELING

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51 welke op dit werk van toepassing is en conform de garantienormen van Woningborg. Onderstaande temperaturen gelden tijdens verwarmingsbedrijf bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius:

Ruimte	Temperatuur
woonkamer	22°C
keuken	22°C
slaapkamer	22°C
badkamer	22°C (inclusief een elektrische handdoekradiator)
toilet	18°C
techn. ruimte / trapkast	onverwarmd
hal / entree	18°C
overloop	18°C
onbenoemde ruimte	22°C
overige gebruiksfunctie	22°C

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming en vloerkoeling op de begane grond, 1ste verdieping en op de 2^e verdieping(zolder). De installatie kan verwarmen of koelen, niet tegelijk. Het koelen werkt volgens het principe van 'vrije koeling'. Daarbij kan de temperatuur in de woning maximaal enkele graden lager worden dan in dezelfde woning zonder koeling. In de badkamer ligt beperkt vloerverwarming en is tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator. De temperatuurregeling vindt plaats door een thermostaat in de woonkamer/keuken voor de begane grond en thermostaten in de slaapkamers & onbenoemde ruimtes t.b.v. een regeling per vertrek. De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Bovenstaande temperaturen zijn conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021, en gelden voor ruimten waar een

warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd. De verdeler van de vloerverwarming wordt in de trapkast van de woning, alsmede op de zolderverdieping in een onbenoemde ruimte of overige gebruiksfunctie aangebracht. Bij de vergrote hoekwoningen wordt de verdeler op de overloop geplaatst. De posities van de verdelers zijn onder voorbehoud vanwege technische haalbaarheid en het voldoen aan de wet- en regelgeving.

Om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen dient men rekening te houden met de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de vloerafwerking. Deze mag maximaal 0,09m² K/W zijn. Vraag aan uw vloerenleverancier ook of de door u gewenste vloer geschikt is voor vloerverwarming en vloerkoeling.

In verband met de toepassing van vloerverwarming en eventuele overige leidingen in de dekvloer, is het niet toegestaan te schroeven of spijkeren in de dekvloer.

21. VENTILATIE

De woning is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit een ventilatie-unit welke wordt geplaatst in de technische ruimte op de zolder, daarop zijn aangesloten:

- woonkamer.
- keuken.
- toiletruimte(s).
- badkamer
- slaapkamer 1.
- slaapkamer 2.
- slaapkamer 3.
- slaapkamer 4 / onbenoemde ruimte / overige gebruiksfunctie.
- slaapkamer 5 / onbenoemde ruimte / overige gebruiksfunctie.
- technische ruimte met wasmachine.

Het ventilatiesysteem kan handmatig bediend worden, uitgevoerd met een drie-standenschakelaar als bediening. De ventilatiekanalen van de gebalanceerde ventilatie zijn van metaal of kunststof. Op de zolder kunnen kanalen worden versleept, langs de binnenzijde van de kap, deze blijven in het zicht.

Vanaf het dak of gevel wordt verse lucht aangezogen (buitenlucht) en lucht in de woning uitgeblazen. De afstand tussen deze twee dak- en geveldoorvoeren is voldoende, zodat ze elkaar niet negatief beïnvloeden.

De ventilatie geschiedt door middel van ventilatievoorzieningen in de volgende ruimten:

Woonkamer en slaapkamers

Toevoer van ventilatielucht via een of meerdere ventielen in het plafond/wand centraal in de woonkamer en in elke slaapkamer / onbenoemde ruimte op de verdiepingen.

Keuken

Afvoer via meerdere ventielen in het plafond.

Toiletruimte(s) en badkamer

Toevoer van ventilatielucht via de opening tussen de dorpel en de onderkant van de binnendeur. Afvoer via het ventiel in het plafond/wand.

Technische ruimte

Afvoer middels een ventiel op de ventilatie-unit en/of via een kanaal met ventiel.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De aangegeven plaatsen van ventielen op verkooptekening zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken van hetgeen op tekening staat. Aan deze posities op tekening kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. De installatie wordt aangelegd conform NEN1010 als richtlijn volgens de symbolen als aangegeven op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief.

De woning krijgt een 3-fase aansluiting (3 x 25A). De meterkast is in de basis voorzien van een groepenkast met 8 groepen waarvan 3 voor de basisinstallatie en 5 groepen voor de wasmachine, elektrisch koken, (combi)oven, vaatwasser en de warmtepomp en deze is tevens voorzien van 3 stuks aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.

De installatie is afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal met uitzondering van de schakelaar en dubbele wandcontactdoos in de buitenberging. Deze worden als opbouw uitgevoerd. Ter plaatse van een lichtpunt kan de bewoner een armatuur bevestigen.

De schakelaars bevinden zich op ca. 105 cm boven de vloer. In de woonkamer, keuken en de slaapkamers worden de wandcontactdozen en loze leidingen op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht en in de overige ruimten op ca. 105 cm boven de vloer. De wandcontactdozen boven het werkblad van de keuken worden aangelegd op ca. 120 cm boven de vloer.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos (opbouw) aangebracht.

De aansluitpunten voor wandverlichting worden binnen op ca. 210 cm (in de badkamer ca. 185 cm) boven de vloer en buiten ca. 200 cm boven de vloer aangebracht.

Bij de voordeur en achterdeur(en) van de woning wordt een aansluitpunt voor verlichting aangebracht welke bedienbaar is vanuit de woning. Hier kan eventueel later een armatuur geplaatst worden.

PV-panelen

Voor de opwekking van elektriciteit worden op het dak van de woning (op de dakpannen) zonnepanelen aangebracht. Deze worden middels een in de technische ruimte (vergroete hoekwoningen) of onbenoemde ruimte (rij- en hoekwoningen), op de 2^e verdieping

(zolder) geplaatste omvormer(s) aangesloten op de elektrische installatie. Nabij de omvormer bevindt zich ook de werkschakelaar. In de meterkast is deze installatie aangesloten op een aparte groep. Het aantal en de posities van de zonnepanelen is afhankelijk van de BENG-berekening.

Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een draadloze drukknop naast de voordeur en een schel in de hal/entree.

Rookmelders

De woning wordt standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet. Ter plaatse van de begane grond is de rookmelder in de hal/entree gesitueerd. Ter plaatse van de 1^e verdieping komt de rookmelder op de overloop en tevens wordt de zolder op de overloop van een rookmelder voorzien.

Loze leidingen

De woning is, conform verkooptekening, voorzien van standaard 2 loze leidingen vanuit de meterkast naar de woonkamer. Tevens zijn alle slaapkamers & onbenoemde ruimtes voorzien van 1 loze leiding. Deze leidingen kunt u optioneel voorzien van een CAI of een data aansluiting.

De loze leidingen zijn vanuit de bouw voorzien van een controledraad, zodat gewaarborgd is dat de leiding niet is onderbroken. Let op dit is GEEN trekdraad, gebruik altijd een trekveer van een erkende e-installateur.

Gasaansluiting

De woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting.

23. WOONIVERSUM

Het Wooniversum is de plek waar u uw woning verder personaliseert. In het Wooniversum bekijkt u de basis uitrusting waarmee uw nieuwe woning wordt aangeboden. De tegels, de kranen en het sanitair van de badkamer en het toilet ziet u hier.

Naast het Comfort pakket hebben wij interessante pakketten samengesteld om uw woning verder te upgraden. Deze upgrades noemen wij het Luxe of Excellent pakket. Deze pakketten behelzen bijvoorbeeld de badkamer en het toilet. Tegen scherpe pakketprijzen kunt u hier nog meer luxe toevoegen aan uw woning.

In het Wooniversum vergelijkt u handig de inhoud van deze pakketten doordat deze naast elkaar opgesteld staan. Zo komt u tot de voor u gewenste keuzes en kleedt u uw huis aan binnen uw budget en conform uw prioriteiten en smaak. Bij het maken van uw keuzes begeleiden wij u uiteraard van stap tot stap. Onze kopersbegeleider neemt u mee in het proces en adviseert u daar waar wenselijk.

Pakket keuze sanitair en tegelwerk

Het tegelwerk en sanitair wordt in basis geleverd vanuit het Comfort pakket. Op de hierna volgende pagina wordt omschreven welk sanitair en tegelwerk er standaard is

opgenomen voor de toiletruimtes en badkamer van uw woning. De blauw gearceerde onderdelen zijn inclusief. Het is mogelijk om te kiezen voor een upgrade naar het Luxe of Excellent pakket. De kosten voor een upgrade zijn opgenomen in de optielijst.

U ontvangt van de kopersbegeleider een uitnodiging om het Wooniversum te bezoeken.

Let op: voor een uitbreiding en/of upgrade van uw badkamer wordt een meerprijs berekend. U dient daar nog eens extra rekening mee te houden wanneer u ook kiest voor een vergroting van de badkamer.

Toiletruimte		Comfort (Basis)	Luxe (Optie)	Excellent (Optie)
Sanitair <i>merk</i>				
Wandcloset	Villeroy en Boch	O.Novo, Wandhangend, Diepspoelcloset, wit	Architectura Design, Wandhangend, Diepspoelcloset, wit	Avento, Wandhangend, Diepspoelcloset, wit, (slimseat) (compleetpakket)
Zitting	Villeroy en Boch	Zitting met deksel, Normale Zitting, 36x56 cm	Softclose en QuickRelease Zitting, 37x53cm	Softclose en QuickRelease Zitting, 37x50cm
Fontein	Villeroy en Boch	O.Novo, wit, 36x27,5cm	Architectura, wit, 36,5x26cm	Architectura, wit, 36,5x26cm
Toiletkraan	HansGrohe	Logis toilet kraan, chroom		Metris 100 toiletkraan, chroom
Sifon	HansGrohe	Kunststof sifon, wit	Flowsar S Premium Sifon, chroom	
Tegelwerk Wandtegel in wit of mat wit. Vloertegel standaard in 6 kleuren.				
Wandtegel	Procasa Tegels Serie Essentials	25x33cm tot ca. 150cm betegeld	25x44cm tot plafondhoogte betegeld	30x60cm tot plafondhoogte betegeld
Vloertegel	Procasa Tegels Serie Essentials	30x30cm	45x45cm, toilet: reservoir betegeld met vloertegel	60x60cm toilet: reservoir én achterwand strokentangels in kleur vloer

Badkamer		Comfort (Basis)	Luxe (Optie)	Excellent (Optie)
Sanitair <i>merk</i>				
Douchekraan	HansGrohe	Ecostat 1001CL Douchethermostaat	Ecostat Comfort Douchethermostaat	Ecostat Select Douchethermostaat
Douche combinatie	HansGrohe	Crometta Vario douchecombinatie Glijstang 65cm	Croma Select S Vario douchecombinatie Croma Select S Vario glijstang 65cm	Raindance Select S150 air, Ecostat Select douchecombinatie 65cm Unica S Puro glijstang 65cm
Douchewand		(Optie: Novellini, chroom, Blank glas/ Blank en mat, 195x90cm, dikte: 7/8mm)		
Afvoer		15x15cm RVS doucheput	Draingoot	
Wastafel	Villeroy en Boch	O.Novo, wit, 60x49cm	Architectura, wit, 60x48cm	Avento wastafel, wit (hoekig), 60x47cm
Wastafelkraan	HansGrohe	Logis 70 Coolstart, chroom	Talis S100 Coolstart, chroom	Metris 110 Coolstart, chroom
Wastafelmeubel	Villeroy en Boch	n. v. t.		(Optie: Avento, Crystal Grey wandhangend, 56,7x52x44,7cm)
Afvoerplug	HansGrohe	Rubber stop	Afvoerplug chroom	Afvoerplug chroom
Sifon	HansGrohe	Kunststof Sifon	Flowstar S Premium Sifon, chroom	
Spiegel		Swallow, rechthoekig 57x40cm, klemmen: zichtbaar aan voorzijde	Silkline, rond, facetrand, 60cm, bevestiging: onzichtbaar	
Wandcloset (of separaat toilet)	Villeroy en Boch	O.Novo	Architectura	Avento
Tegelwerk Wandtegel in wit of mat wit. Vloertegel standaard in 6 kleuren.				
Wand	Procasa Tegels Serie Essentials	25x33cm tot ca. 225cm betegeld	25x44cm tot plafondhoogte betegeld, vloertegel op wand achter wastafel + wc	30x60cm, tot plafondhoogte betegeld, strokenwand achter wc en douchehoek; 60x5/10/15cm
Vloer	Procasa Tegels Serie Essentials	30x30 + douche 15x15	45x45cm	60x60cm

24. GLOBALE KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

	MATERIAAL	KLEUR
gevel metselwerk	gevelsteen	1. rood bont
		2. oranje bont
	plintsteen	3. mangaan
voegwerk doorstrijken	voeg 3-5mm terugliggend	1. antracietgrijs
		2. antracietgrijs
		3. antracietgrijs
accent rondom voordeurkozijn & overige gevelkozijnen	kunststeen	wit
houtlook gevelbekleding	cementgebonden materiaal	1. engels groen
		2. mei groen
windveren & gootplanken	onderhoudsarme beplating	wit
gevelranden- overgangen en kaders	aluminium	wit
kozijnkaders in het pannendak	aluminium	wit
lateien	staal	antraciet grijs
waterslagen metselwerk	beton	naturel grijs
waterslagen gevelbekleding	aluminium	wit
gevelkozijnen (binnen en buiten)	hout	wit
draaiende delen (binnen en buiten)	hout	venster grijs
voordeuren (binnen en buiten)	hout	venster grijs
achter- en zijdeuren (binnen en buiten)	hout	venster grijs
kozijnvulling bij vloerrand	geïsoleerd paneel met onderhoudsarme beplating	wit
vensterbanken	composietsteen	wit
dak	keramische pan	natuurrood & grafietgrijs
zonnepanelen	metaal & glas	zwart
makelaars	hout	wit
afdekkappen & sierkopgevels	zink	grijs
mastgoot	zink	grijs
getimmerde bakgoot	zink & onderhoudsarme beplating	grijs & wit
hemelwaterafvoeren voor- en zijgevels	zink	zink
hemelwaterafvoeren achtergevels	pvc	grijs
buitenberging	hout vuren rabatdelen geïmpregneerd	antraciet grijs

kozijn & deur buitenberging	hout & dichte deur (of met glasopening)	crème wit
dakrand platdak-buitenberging	metaal hemelwaterafvoer	wit pvc grijs
erfafscheiding voor- en zijtuinen	meidoornhaag ca. 60cm	e.e.a. volgens situatietekening
erfafscheiding zij- en achtertuinen	staafgaashekwerk & poort ca. 180 cm hoog met winterjasmijn ca.40-50cm	zwart e.e.a. volgens situatietekening

25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering van de woning worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de voorschouw en de oplevering gaan plaatsvinden.

Het staat u vrij een vertegenwoordiger van Eigen Huis bij uw oplevering mee te nemen. Uiteraard zullen bij de oplevering, net als bij de overige contactmomenten, de op dat moment geldende regels rondom COVID-19 worden gehanteerd.

De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Na afloop van de onderhoudstermijn zullen wij u verzoeken de enquête van Bouwnu.nl in te vullen om ons kenbaar te maken hoe u het gehele traject van aankoop tot oplevering van uw woning heeft ervaren (alleen indien u heeft aangegeven hieraan mee te willen werken).

26. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen in opdracht van Bé bouw Midreth en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

Bij de bouw van een woning vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Wij zijn echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen die voor de koper van belang zijn worden aan u medegedeeld in de vorm van een erratum.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten en hebben geen rechtskracht. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Bébouw Midreth. De eventuele perspectieftekening met omgevingschets en de indelingsvoorstellen zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De op de situatietekening aangegeven boomkruinen zijn indicatief.

De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief aangegeven en kunnen om technische redenen door de installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. De op de verkooptekeningen aangegeven plaats en afmeting van de verschillende installaties en bijbehorende aansluitpunten zijn indicatief. Enige afwijking met de werkelijkheid geeft geen aanleiding tot herstel of een vergoeding. In de meterkast en op de bovenste verdieping kunnen leidingen als opbouw worden uitgevoerd, indien nodig.

27. WAARMERKINGEN

Deze technische omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst, zoals die is gesloten tussen Bébouw Midreth en verkrijger.