

Technische omschrijving



Groenwold Apeldoorn - fase 1

Rijwoningen

21 mei 2025

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Algemene uitgangspunten	2
SWK Garantie- en Waarborgregeling	2
De koop- en aannemingsovereenkomst	3
Eigendomsoverdracht	3
Wijzigingen.....	4
Bouwproces en open dagen.....	4
Technische omschrijving	7
Begrippenlijst	7
Bouwkundige uitgangspunten	9
Kleur-, materiaal- en afwerkstaat	21
Kleuren kaart metselwerk woningen	25

Inleiding

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

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

Algemene uitgangspunten

SWK Garantie- en Waarborgregeling

SWK

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

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

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

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

Garantie- en waarborgregeling

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

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

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

- Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een model contract van het SWK. Dit zorgt er voor dat afspraken evenwichtig zijn vastgelegd.

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

De koop- en aannemingsovereenkomst

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

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

Aanvraag hypotheek

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

Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

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

Betalen

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

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

Verzekeringen

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is de woning verzekerd tegen brand- en stormschade, middels een CAR-verzekering (Construction All Risk). Vanaf het moment dat de woning aan u opgeleverd is, moet de woning door uzelf verzekerd zijn! De inboedel- en opstalverzekering zijn niet wettelijk verplicht, maar zijn zekers wel aan te raden. Daarbij komt dat de opstalverzekering door veel geldverstrekkers wel wordt geëist voor het afgeven van financiering. De CAR verzekering van Nijhuis Bouw B.V. is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing.

Wijzigingen

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

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

Bouwproces en open dagen

Kijkersdagen

Tijdens de bouw worden kijkmiddagen georganiseerd, zodat u de mogelijkheid krijgt de bouwvorderingen te bekijken. Hiervoor krijgt u een uitnodiging. Het zelfstandig betreden van de bouwlocatie is in verband met

veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen op de bouwlocatie niet toegestaan. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is vóór de sleuteloverdracht niet toegestaan.

Nutsaansluiting

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

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

Oplevering en sleuteloverdracht

U wordt circa twee weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt. Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. De woning wordt bezemschoon opgeleverd en het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden gereinigd.

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

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

Woonwijzer

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

Bankgarantie

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

Nazorg

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

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

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

- Basis verkooptekeningen (situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten)
- Funderingsadvies inclusief sonderingen van constructeur
- Constructietekeningen van de constructeur
- Opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer
- Eventuele opdrachten betreffende aanpassingen in keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren of gelimiteerde garantieverklaring bij casco oplevering.
- Kopers optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer (as-built). Deze dienen als revisie voor de E-installatie)
- Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water)
- Eindcontrole W-installatie
- Eindcontrole E-installatie
- Energielabel

Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties

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

Gebruiksfunctie van het bouwwerk

- Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basis woning: Plattegronden)

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

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

Technische omschrijving

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

In geval van tegenstrijdigheid tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

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

Begrippenlijst

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site [BBL-online](#). De woningen voldoen aan de eisen van het BBL.

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

Het vertrek:

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

Volgens het BBL:

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

Tekeningen

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

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

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

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

Daar waar verschillen zijn tussen tekening en de technische omschrijving, gaat de technische omschrijving voor de tekening.

BENG / Energielabel

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van vier individueel te behalen eisen. De BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde.

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

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

Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies, wordt uitgedrukt in een Rc-waarde ($m^2 K/W$). Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. De Rc-waarde zijn voor de verschillende constructiedelen verschillend.

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

Peil

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

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

Prefab

Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt op de bouwplaats alleen nog maar hoeft te worden geplaatst/bevestigd spreekt men van prefab.

Bouwkundige uitgangspunten

Grondwerk

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

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

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

Fundering

De keuze van het type paal en de afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur. De fundering wordt uitgevoerd boorpalen of heipalen² met prefab funderingsbalken³. De afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Onder de woning is een kruipruimte⁴ aanwezig. In de kruipruimte kan een laagje water staan, dit is afhankelijk van de grondwaterstand.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem⁵ conform eisen van de gemeente en het waterschap. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontpoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, doucheputje en de wasmachineaansluiting en eventueel de wasdrogeraansluiting worden via een verzamelleiding aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op een overstortvoorziening op de erfgrans aan de voorzijde van uw woning. Vanuit hier wordt het door de gemeente verder afgevoerd en geïnfiltreerd in de aanwezige wadi's. Alleen water dat op uw dak valt wordt afgevoerd. De hemelwaterafvoer van uw berging wordt aangesloten op een grindkoffer. Water dat in uw tuin valt, dient u zelf op uw eigen terrein te infiltreren. Het afvoeren naar een achterpad is niet toegestaan. De hierin aanwezige afvoeren zijn niet berekend op dit extra water.

² Omdat de draagkrachtige laag van de grond diep zit worden er betonnen palen in de grond geslagen.

³ Een prefab funderingsbalk is een betonnen balk die in de fabriek is gemaakt, deze komt op de funderingspalen te liggen, waarop vervolgens de woning wordt gebouwd.

⁴ Een kruipruimte is een lage ruimte (<500mm hoog) onder de begane grondvloer, bedoeld voor (het leggen/repareren/wijzigen van) leidingen.

⁵ Bij een gescheiden systeem worden vuilwater en hemelwater afzonderlijk afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en het hemelwater (rechtstreeks of via beperkte zuivering) op het oppervlaktewater.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer⁶ aan de onderzijde voorzien van isolatie met de isolatiewaarde uit de BENG berekening. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer⁷, dikte ca. 70 mm en het toilet met een tegelvloer. De maximale dikte van de vloerafwerking die u kunt aanbrengen bedraagt 15 mm.

In de hal komt een kierdicht geïsoleerd vezelcement kruipruik met verzinkt stalen omranding als toegang naar de kruipruimte van de woning.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaat(leiding)vloer. Aan de onderzijde van de verdiepingvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70mm, met uitzondering van de ruimte achter het knieschot⁸ (deze krijgt geen afwerklaag).

In de badkamer wordt de vloer afgewerkt met een tegelvloer.

Een vloer in een woning is opgebouwd uit twee delen: de constructieve vloer en de dekvloer. De dekvloer is de vloer die u aantreft in de woning waarop u uw vloerafwerking aanbrengt. Deze vloer wordt 'vloerbedekking' gereed afgewerkt, wat inhoudt dat deze vloer nog oneffenheden mag bevatten. Indien u kiest voor een zwevende afwerking van de vloer (bijvoorbeeld laminaat of klik PVC), dan vangt u de oneffenheden in de dekvloer op met de ondervloer onder uw vloerafwerking. Indien u een harde of verlijmde vloerafwerking (bijvoorbeeld plavuizen of PVC) wilt aanbrengen in uw woning, dan is het aan te raden om de vloer eerst te egaliseren met bijvoorbeeld egaline en vervolgens is het van groot belang dat gebruik wordt gemaakt van een flexibele lijm. Het toepassen van een gietvloer raden wij ten zeerste af. Er bestaat een kans op scheurvorming van de dekvloer. Wanneer u gebruik maakt van een gietvloer, zult u deze scheurvorming terugzien in uw definitieve vloerafwerking.

Om het mogelijk te maken om een verlijmde vloerafwerking aan te kunnen brengen, moet een opstookprotocol voor de afwerkvloer worden uitgevoerd. Bij uw woning hebben wij dit protocol al doorlopen wanneer de woning wordt opgeleverd. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de dekvloer onder gecontroleerde omstandigheden wordt verwarmd en afkoelt, waardoor de kans op scheurvorming, in de toekomst, tot een minimum wordt beperkt. Helaas is scheurvorming nooit geheel te voorkomen.

De onderzijde van de verdiepingvloeren, m.u.v. de meterkast wordt afgewerkt met spackspuitwerk.

⁶ Een kanaalplaatvloer is een prefab betonnen vloer. Deze vloerelementen zijn over de gehele lengte voorzien van kanalen waardoor de vloer lichter wordt.

⁷ Een cementdekvloer is de afwerklaag van de constructieve vloer. Hierin liggen diverse water-, cv- en elektraleidingen. Daarom is het niet toegestaan om in deze cementdekvloeren te boren, schroeven, spijkers enzovoorts.

⁸ Een knieschot is een wandje dat bij hellende daken wordt aangebracht zodat de scherpe punt tussen de vloer en het dak gebruikt kan worden als opbergruimte. Een knieschot heeft ook een constructieve functie.

Gevel

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie⁹, met een binnenspouwblad van prefab beton, daartegenaan zit isolatie met de isolatiewaarde volgens de BENG berekening, het buitenblad bestaat uit metselwerk. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wild verband¹⁰. Er worden verschillende kleuren metselwerk en metselwerkpatronen toegepast. Om de spouw te kunnen ventileren worden plaatselijk open stootvoegen¹¹ aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties (constructieve naad, voor de speling/werking) en stalen lateien/geveldraggers (draagbalk boven wandopening) opgenomen. De dilataties worden uitgevoerd volgens advies van de stenenfabrikant/-leverancier en in overleg met de constructeur. Onder de raamkozijnen met borstwering¹² komen aan de buitenzijde van de woning betonnen waterslagen. Het binnenspouwblad wordt behang klaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er door u zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden (glasvlies)behang of spuitwerk aangebracht kan worden. De gevels van de woningen worden gedeeltelijk voorzien van houten gevelbekleding. De afwerking en kleurstelling conform het gevelontwerp en de kleur- en materiaalstaat

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, fabrieksmatig dekkend in kleur gespoten, volgens de kleur- en materiaalstaat en voorzien van isolerende HR++¹³ (waar nodig doorvalveilig of brandwerend glas). Indien aanwezig wordt in het dakraam ook HR++ glas geplaatst. Tussen de buitenkozijnen en de binnenspouwbladen komt een rubberen afdichting. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen met een borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van 20 mm dik en een overstek van minimaal 20 mm en maximaal 50 mm. Op de geveltekening wordt het type raam aangegeven. Op de volgende pagina staat hoe de draairichting wordt weergegeven in de geveltekeningen.

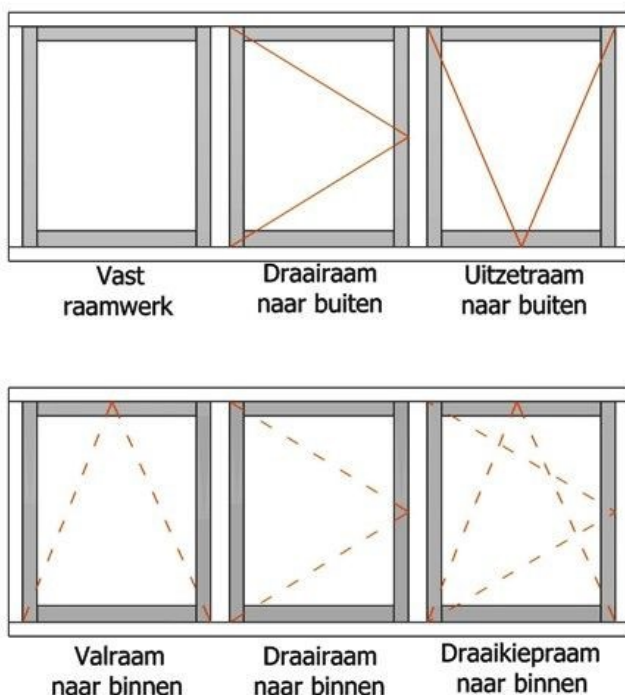
⁹ Een spouwmuur bestaat uit twee evenwijdige wanden, een binnenwand (deze draagt de vloeren en het dak) met daartegenaan isolatie en een buitenwand (het metselwerk). De ruimte hiertussen een spouw.

¹⁰ Bij een wildverband is een metselverband zonder regelmaat maar wel met gelijke voegendikte.

¹¹ Een openstootvoeg is een verticale voeg tussen de bakstenen waar geen specie tussen komt.

¹² De borstwering is het stukje muur onder een raamkozijn.

¹³ HR++ glas is glas dat bestaat uit 2 glasplaten met een laag stilstaande lucht of edelgas ertussen.



De voordeur is een geïsoleerde deur voorzien van een brievenbus, met weldorpel¹⁴ en voordeurgarnituur met een weerstandsklasse II. De terrasdeur is een hardhouten buitendeur voorzien van glasopeningen en deurbeslag met een weerstandsklasse II.

Dak

De woningen krijgen een hellend dak met scharnierkapconstructie¹⁵. Deze bestaat uit geïsoleerde prefab dak elementen die van binnen naar buiten als volgt zijn opgebouwd: spaanplaat, dampdichte folie, glaswol isolatie met een isolatiewaarde uit de BENG, waterdichte dampdoorlatende folie, tengels, panlatten en dakpannen. De binnenzijde van de dakplaten worden niet nader afgewerkt. Dit betekent dat de nietjes waarmee de spaanplaat is bevestigd zichtbaar blijven en ook de smalle naden tussen de individuele spaanplaten zichtbaar blijven. De elementovergangen worden afgewerkt met aftimmerlatjes van dezelfde spaanplaat als de binnenzijde van de kap. De kap mag aan de binnenzijde afgewerkt worden, maar enkel met dampdoorlatende producten. In de kap mogen geen schroeven of spijkers gebruikt worden, u loopt dan het risico de dampdichte folie te beschadigen.

¹⁴ Een weldorpel zit aan de buitenkant onderaan de naar binnendraaiende buitendeur zodat regenwater wordt weggeleid.

¹⁵ Een scharnierkap is een prefab kapconstructie waarbij de hellende delen in de nok scharnieren, zodat deze dak elementen zich als het ware als een boek kunnen open vouwen en op de woning gezet kunnen worden.

De knieschotten worden voorzien van beplating. De knieschotten en de beplating horen bij de kapconstructie en mogen daarom niet verwijderd worden.

Per zijde wordt een afschroefbaar luik aangebracht conform positie verkooptekening, zodat de ruimte achter de beplating benut kan worden als bergruimte. Met uitzondering van het knieschot ter plaatse van de topgevel.

De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoer van de berging wordt uitgevoerd in PVC.

Aan de kap worden dakgoten gemonteerd volgende de kleur- en materiaalstaat.

Dakdoorvoeren

Er wordt een buitenunit gemonteerd ten behoeve van de warmtepomp. Dit is een inbouwsysteem waardoor de buitenunit in/op het dak wordt gemonteerd. Dit inbouwsysteem komt deel de woning in op de zolderverdieping zoals te zien is op de verkooptekening. Verder worden er doorvoeren voor de rioolontluchting en de mechanische ventilatie gemonteerd.

Dakraam

De woningen die volgens de verkooptekening worden voorzien van een dakraam, worden voorzien van een handbediend Velux dakraam, GGL, CK02 (550x778mm) . De plaats staat aangegeven op de verkooptekening. Het dakraam wordt voorzien van HR++ glas, de buitenzijde wordt afgewerkt met een aluminium afwerklijst en wordt fabrieksmatig wit afgewerkt aan de binnenzijde.

Berging

In de tuin wordt een prefab berging van verduurzaamd vurenhout geplaatst. De berging is opgebouwd uit een prefab betonnen plaat als fundering met daarop houten frames voorzien van vurenhouten rabatdelen (bevestigd middels RVS nagels), een hardhouten kozijn met een hardhouten stapeldorpel (930 x 2115 mm) voorzien van glas en een veiligheidsdeurslot. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag, houten plaatmateriaal, 30mm isolatie, Bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim. Bovenop de berging wordt een groendak aangelegd. De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen worden niet aangesloten op het riool, deze worden aangesloten op een grindkoffer.

Binnenwanden

De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong (cellenbeton) panelen, of in een houtskeletbouwwand (of gelijkwaardig) met een dikte van 100 mm en worden behang klaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden door u behang of spuitwerk aangebracht kan worden. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt de wand afgewerkt met tegels en spuitwerk. Zie hoofdstuk "sanitair en tegelwerk".

Binnenkozijnen, -deuren

In de stalen montagekozijnen komen afgelakte opdekdeuren¹⁷ met celvulling. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt (RAL 9010) en voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels, met uitzondering van badkamer en toilet, deze krijgen een hardstenen of kunststenen dorpel.

De deuren van badkamer en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De kozijnen worden voorzien van een bovenlicht met enkel glas. Dit geldt niet voor de deur van de meterkast en eventueel bij de deur op zolder bij een schuin dak. De prefab meterkast heeft een houten kozijn zonder bovenlicht. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot en roosters ten behoeve van de ventilatie.

Trappen en balustrade

De trap van de begane grondvloer naar de 1^e verdieping is een gesloten vurenhouten trap. De trap naar de 1^e naar de 2^e verdieping is een open vurenhouten trap. De trapgaten worden afgetimmerd met (houten) plaatmateriaal. Verder worden de benodigde traphekjes/balustrade en leuningen aangebracht.

¹⁷ Opdekdeuren vallen deels over het kozijn heen (in tegenstelling tot stompe deuren, die vallen in het kozijn).

Afbouwtimmerwerk

De achterwand van de prefab meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. De leidingen in de verblijfsruimtes worden afgetimmerd met multiplex of fermacell (in de natte ruimtes). Er worden geen vloerplinten in de woning aangebracht.

Schilderwerk

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

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond. De zijanten van de trappen (trapbomen en spillen), de traphekken en de onderzijde van de trap ter plaatse van de woonkamer worden in het werk dekkend geschilderd.

De volgende onderdelen worden niet geschilderd en/of afgelakt en/of gespoten:

- CV-leidingen/leidingwerk
- Houtwerk in/aan de berging
- Knieschotten
- Onderzijde van het hellend dak
- Traptreden

Keuken

Voor de keuken werken wij samen met onze projectshowroom Voortman Keukens in Apeldoorn. Een keuken is niet inbegrepen.

Het leidingwerk wordt aangebracht conform de technische keukentekening. Of de alternatieve opstelling conform de meer- en minderwerk lijst. De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst.

U kunt er tevens voor kiezen om uw keuken elders uit te kiezen. Overige informatie, over onze projectshowroom en het kiezen van een keuken elders, staat in het klantkeuzetraject.

Waterinstallatie

Koud- en warmwaterleiding worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

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

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

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

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

Sanitair

Het sanitair dat geleverd wordt is van het merk Geberit, type 300 basic. Ter plaatse van de toiletruimte, plaatsen we een vrijhangend closet en een fonteintje, met fonteinkraan Type Grohe Costa L. In de badkamer komt ook een vrijhangend closet, een wastafel met wastafelkraan, Type Grohe Costa L, inclusief een spiegel van 60x40 centimeter. Ter plaatsen van de douche komt een glijstangset, type Grohtherm 800 Cos en een doucheputje van 15x15 centimeter.

Tegelwerk

Zowel de badkamer als het toilet worden voorzien van tegelwerk. In het toilet komen wandtegels met een formaat van 15 x 20 cm. Deze worden staand verwerkt en aangebracht tot een hoogte van 1400mm + vloerpeil, Bij het inbouwtoilet komt tenminste een hele tegel boven plateau. Daarboven wordt spackspuitwerk aangebracht. Op de vloer worden vloertegels aangebracht met een formaat van 20 x 20 cm. In de badkamer worden gelijke tegels aangebracht maar dan op de wand tot aan het plafond. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept en op afschot naar het putje aangebracht.

Verwarmingsinstallatie en warm water

De woning en het water worden verwarmd door middel van een luchtwaterwarmtepomp met een warmwaterboilervat van 180 liter voor tapwater. Deze beide elementen worden op zolder geplaatst. De bij de installatie horende buitenunit wordt geplaatst in/op het dak.

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

-	Verblijfsruimte	(woon/- slaapkamers en keuken)	22° C
-	Badruimte	(badkamer)	22° C
-	Toiletruimte	(toilet)	(onverwarmd)
-	Verkeersruimte	(hal)	18° C
-	Onbenoemde ruimte	(zolder)	(onverwarmd)
-	Berging		(onverwarmd)
-	Techniekruimte/berging		(onverwarmd)

Verwarming doormiddel van leidingen in de vloer

De begane grondvloer en 1e verdiepingvloer van uw woning worden voorzien van een leidingsysteem in de vloer. We noemen dit bewust geen vloerverwarming al is de werking vrijwel identiek. Vloerverwarming is alleen de oude benaming voor het systeem dat op hogere temperaturen werkte en daadwerkelijk de vloer warmer deed aanvoelen. Deze woningen zijn zo goed geïsoleerd dat ze met een lage temperatuur warm water op de gewenste binnentemperatuur worden gebracht. De warmte in de vloer is dus veel minder aanwezig dan bij vloerverwarming. Op de 2e verdieping (zolder) van de woningen worden geen verwarmings-/koelleidingen anders dan transportleidingen in de vloer aangebracht. De installatie bestaat uit kunststof leidingen die worden aangesloten op de verdeler(s). Op de begane grond bevindt zich deze onder de trap, de verdeler van de eerste en/of tweede verdieping wordt op de bovenste verdieping geplaatst. Vanuit de verdelers worden er slangen aangesloten die vervolgens in de cementdekvloer zijn opgenomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat geplaatst in de woonkamer en in iedere slaapkamer op de verdieping.

Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst om de vereiste temperatuur te kunnen halen. De elektrische badkamerradiator is van het type DRL Lisa. Het betreft een stalen radiator (RAL 9003) met een digitale Klokthermostaat 24/7 programma. De grootte van de radiator afhankelijk van transmissie berekening.

Verwarming

Door de langere opwarmtijd van het verwarmen middels leidingen in de vloer adviseren wij geen tot een paar graden nachtverlaging toe te passen.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met dit soort verwarmingssystemen. U bent zelf verantwoordelijk voor scheurvormingen, laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met verwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,09\text{m}^2 \text{ K/W}$ bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden.

Verwarming op een lage temperatuur, zoals deze wordt toegepast in deze goed geïsoleerde woning, betekent dat u de woning op een andere manier gaat verwarmen dan u waarschijnlijk gewend bent. Als het systeem goed gebruikt wordt, levert het een zeer energiezuinige en comfortabele woning op. Maar er zijn wel wat verschillen met een traditioneel hoog temperatuur systeem. De temperatuur via de thermostaat verhogen, betekent niet meer dat de ruimte ook gelijk warmer wordt. Dit duurt geruime tijd. Het systeem is zo ingesteld dat de temperatuur wordt gemeten door de thermostaat. Deze zit op ooghoogte en zal daar de gemiddelde temperatuur in de ruimte meten. Per vertrek is uitgerekend wat de capaciteit van het systeem moet zijn en daarop zijn de instellingen van de verdeler afgestemd. Iedere verblijfsruimte met een thermostaat kan op een eigen temperatuur worden ingesteld.

Een ruimte die is afgekoeld, omdat er bijvoorbeeld een raam open is gezet, warmt niet zomaar meer op. Dit kan geruime tijd in beslag nemen doordat de woning wordt verwarmd met lage temperatuur verwarming.

Koelen

Naast verwarmen kan de warmtepomp ook koelen. Bij actief koelen met een lucht-water warmtepomp koelt de warmtepomp het water voor je centrale verwarming. Dat gekoelde water stroomt dan door de buizen van de vloerverwarming en absorbeert de warmte uit je woning. Nadien geeft de warmtepomp die warmte af aan de buitenlucht via de buitenunit. Dit zorgt voor enkele graden koeling. Voor de goede orde, het systeem is niet te vergelijken met een airco, waarbij in korte tijd tot wel 15 graden terug gekoeld kan worden.

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De woning wordt mechanische geventileerd. De ventilatie-unit wordt op de bovenste verdieping geplaatst en zorgt ervoor dat de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine continu mechanisch worden afgezogen. De ventilatie-unit wordt op een aparte groep aangesloten. In de keuken worden in het plafond twee afzuigpunten gerealiseerd, beide punten worden gebruikt als ruimte-afzuiging. Hier kan de afzuigkap niet op worden aangesloten.

Door regels in het BBL en duurzaamheidsuitgangspunten bieden wij geen geveldoorvoer aan ten behoeve van een afzuigkap met afvoer. Wij adviseren hier een recirculatie afzuigkap.

De hoofdbediening van de ventilatie wordt in de woonkamer geplaatst. Deze is handmatig te bedienen. Er is ook een bedienbare CO₂ sensor, zodat de woonkamer door middel van ventilatieroosters volgens de tekening automatisch via de keukenafzuiging wordt voorzien van verse buitenlucht als dit noodzakelijk is. In de hoofdslaapkamer komt een tweede CO₂-sensor. Deze is niet bedienbaar. Voor de mechanische ventilatie worden de nodige ventilatiekanalen in de vloeren aangebracht. In de kozijnen worden de nodige

zelfregulerende ventilatieroosters opgenomen voor de toevoer van verse lucht. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, hier wordt deze middels een Hanoform groepenverdeelkast (type HAD, met geïntegreerde beltrafo) verdeeld over twaalf groepen (waarvan er bij de standaard woning acht in gebruik zijn). Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouw wandcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra voor de meterkast, de berging (deels), de leidingen op de schuine kap, de warmtepomp, de ventilatie-unit, PV installatie (omvormer), de wasmachine (op aparte groep), deze worden uitgevoerd als opbouwleidingen, -aansluitpunten en -schakelaars. Zowel in de in- als opbouw wandcontactdozen, schakelaars etc. zijn van fabricaat Peha in de kleur RAL 9010.

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

- Schakelaars (incl. combinaties met wandcontactdoos) : ca. 1050 mm + P en
ca. 1480 mm + P (boven leuning trapopgang)
- Wandcontactdozen : ca. 300 mm + P ;
ca. 1050 mm + P (badkamer t.b.v. radiator) en
ca. 1050 mm + P (badkamer)
- RJ45 = Cat6-dozen : ca. 300 mm + P (woonkamer)
- Wandcontactdoos in keuken : ca. 1200 mm + P
- Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep) : ca. 750 mm + P
- Keukenapparatuur (indien van toepassing)
 - Afzuigkap : ca. 2500 mm + P
 - Koelkast : ca. 70 mm + P
 - Combimagnetron (aparte groep) : ca. 1900 mm + P
 - Vaatwasser (aparte groep) : ca. 700 mm + P
 - Perilex aansluiting t.b.v. koken (kookgroep) : ca. 450 mm + P

In de woning worden diverse aansluitingen aangebracht:

In de woonkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde (RJ45 met Cat6 datakabel) leiding ten behoeve van de televisieaansluiting (voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een provider).

Buiten, ter plaatse van de entree deur:

- Belinstallatie (beldrukker bij woningtoegangsdeur, trafo en bel in meterkast).
- Buitenlichtpunt met armatuur.

Pv panelen

Alle woningen worden voorzien van PV-panelen¹⁸. Het benodigde vermogen en daarmee de aantallen die geplaatst moeten worden zijn afgestemd op de BENG berekening en mede afhankelijk van de ligging van de woning. De BENG berekening is nog niet definitief, dus er kan nog een afwijking optreden in het aantal getekende panelen en de daadwerkelijk benodigde panelen. De installateur kan er voor kiezen panelen met een hoger of lager vermogen te leveren. Ook dit kan betekenen dat er meer of minder panelen op het dak komen te liggen dan getekend. Bij een hoger vermogen per paneel worden er dus minder panelen dan getekend aangebracht, bij een lager vermogen per paneel meer.

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

Bij het uitwerken van de woning is uiteraard rekening gehouden met de veiligheid van de woning. Daarbij zijn de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (Handleiding 2020) gehanteerd. Om die reden wordt onder andere degelijk hang- en sluitwerk toegepast, is er naast de voordeur een buitenlichtpunt aanwezig en worden er rookmelders in de woning aangebracht. Er wordt bij oplevering geen certificaat afgegeven. Voorzieningen zoals de berging, tuin, hekwerken, achterpaden, parkeerterreinen etc. zijn uitgesloten.

Terrein

De erfgrenzen van de woningen worden eenmalig door ons aangegeven door middel van perkoenpaaltjes.

Bij de woningen worden op verschillende posities erfafscheidingen aangebracht. Een aantal hiervan maakt deel uit van het beeldkwaliteitsplan dat door de Gemeente is vastgesteld. U wordt dan ook door de Gemeente verplicht deze in stand te houden op straffe van een boete. Dit is in de leveringsakte geregeld. De plaats van de erfafscheidingen en het type staat aangegeven op de situatietekening. Deze erfafscheidingen kunnen alleen in het plantseizoen door ons worden aangebracht. Dit kan dus betekenen dat deze niet bij oplevering van uw woning aanwezig zijn en pas later worden geplant. Het is de verantwoordelijkheid van u als koper, om bij de inrichting van uw tuin/aanleg van de oprit een strook van minimaal 30cm vrij te houden voorzien van zwarte grond, zodat wij deze erfafscheidingen kunnen planten. Als wij de erfafscheiding niet op de aangegeven plaats kunnen neerzetten, is het uw eigen verantwoordelijkheid om aan uw verplichting richting de Gemeente te voldoen.

Bouwnummer 20 t/m 34 krijgen grasbetontegels in de tuin die dienen als parkeerplaats. Deze parkeerplaatsen moeten in stand gehouden worden.

De terreininrichting is niet bij de koopsom inbegrepen, m.u.v. de onderdelen die door ons worden aangebracht.

¹⁸ PV staat voor Photo Voltaïsch. Een PV-paneel zorgt ervoor dat zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. De elektriciteit komt via een kastje, de omvormer genoemd, uw woning binnen en wordt aangesloten op de meterkast. De stroom die niet gebruikt wordt zal worden terug geleverd aan de energieleverancier.

Op de situatietekening staat aangegeven waar er door ons een erfafscheiding wordt geplaatst. We plaatsen een aantal verschillende soorten:

- Dubbelstaafs hekwerk met heder. Op verschillende plekken (zie hiervoor de situatietekening), wordt een hekwerk van ca 1.8m hoog geplaatst met Hedera. Deze klimplant zal het hekwerk begroeien, zodat een groene erfafscheiding ontstaat.
- Bij sommige rijwoningen zal een poort geplaatst worden van 1.8m hoogte in het hekwerk bij het achterpad. Op de situatietekening is te zien welke bouwnummers een hekwerk krijgen bij het achterpad.
- Beukenhaag. Op verschillende plekken (zie hiervoor de situatietekening), wordt een beukenhaag geplaatst. Deze hebben een aanplanthoogte van circa 60/80cm en er worden ongeveer 5 planten per meter geplaatst. Het duurt een aantal jaar voordat dit een 'volwassen' dichte haag is.
- Lage groene hagen ca 80cm hoog.
- Lage muur gecombineerd met hekwerk met heder totaal ca 1.8m hoog.

Om bij de oplevering met "schone voeten" bij de woning te kunnen komen, worden een aantal staptegels aangebracht. Dit zijn los gelegde betontegels van de erfgrens tot aan de voordeur. Type volgens de kleur en materiaalstaat.

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

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

Kleur-, materiaal- en afwerkstaat

Kleur- en materiaalstaat alle woningtypes

In uw woning worden de volgende kleuren van materiaal en verf toegepast:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenzijde		
Metselwerk basis 1	Baksteen, waalformaat, wild verband	Engels Etosha
Voegwerk basis 1	Doorstrijkmortel, 5-10 mm verdiept	Grijs genuanceerd
Metselwerk basis 2	Baksteen, waalformaat, wild verband	Engels Ogenagaat
Voegwerk basis 2	Doorstrijkmortel, 5-10 mm verdiept	Grijs genuanceerd
Metselwerk basis 3	Baksteen, waalformaat, wild verband	Caprice Caldera, Bruin Caramel
Voegwerk basis 3	Doorstrijkmortel, 5-10 mm verdiept	Donkergrijs
Metselwerk details	Baksteen, waalformaat, Verspringend metselwerk, 20mm	Gelijk aan hierboven per basis type
Metselwerk details	Uitstekende metselwerk strekken	Gelijk aan hierboven per basis type
Houten gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd vuren, verticaal	Naturel
Kozijnen / Ramen	Hout	RAL 7043, Verkeersgrijs

Draaiende delen	Hout	RAL 7043, Verkeersgrijs
Waterslagen	Beton	Antraciet
Glasprofielen	Aluminium	RAL 7043, Verkeersgrijs
Ventilatioeroosters	Aluminium, in het glas	RAL 7043, Verkeersgrijs
Lateien- en geveldraggers	Staal thermisch verzinkt en gepoedercoat	RAL 7043, Verkeersgrijs
Voordeuren	Hout	RAL 7043, Verkeersgrijs
Laagreliefdorpels	Kunststof	Zwart
Hekwerken op/aan woning*	Strippenhekwerken	RAL 7043, Verkeersgrijs
Dakpannen	Keramische dakpan	Matzwart engobe (371)
Overstekken	Beplating	RAL 7043, Verkeersgrijs
Goten	Zink	Antraciet
HWA	Zink	Antraciet
Dakraam	Velux	
Daktrim	Aluminium, gepoedercoat	RAL 7043, Verkeersgrijs

Armaturen (buitenverlichting)	Rvs, Philips Ledino Outdoor Flagstone	Zwart
Huisnummers	RVS	Zwart
Beldrukker	RVS	Zwart
Pergola*	Hout 200x200mm, begroeid met klimplanten	Naturel
Hekwerken in gebied*	Dubbelstaafs hekwerk	RAL 7043, Verkeersgrijs
Buitenberging (niet gekoppeld)	Prefab houten berging met groendak cassettes	RAL 7043, Verkeersgrijs
Kozijn berging	Hout	RAL 7043, Verkeersgrijs
Bergingsdeur	Houten deur met glas	RAL 7043, Verkeersgrijs
Staptegels naar voordeur	Betontegels	Naturel

*: indien van toepassing op type woning.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenzijde (checken)		
Binnendeurkozijnen	Stalen montagekozijnen	RAL 9010
Binnendeuren	Opdekboarddeuren met celvulling	RAL 9010

Hang en sluitwerk		
Onderdorpel natte ruimtes	Hardsteen	Donker grijs
Trapbomen en -spillen	Vurenhout	Wit
Traptreden	Vurenhout	Wit gegrond
Traphek	Vurenhout	Wit
Trapgat aftimmering	MDF	Wit
Trappleuning	Beukenhout	Blank gelakt
Elektronisch schakelmateriaal	Peha	RAL 9010

Kleuren kaart metselwerk woningen



De op deze plattegrond weergegeven kleuren geven uitsluitend een indicatie van het metselwerk per woning. Het type metselsteen is vastgelegd in de bijbehorende kleur- en materiaalstaat. Aan overige elementen op deze afbeelding, zoals situering, afmetingen, inrichting of omgeving, kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voorbehouden.