



Koopprocedure met technische omschrijving en
kleur- en materiaalstaat
d.d. 19 oktober 2024



Koopprocedure

Procedures en voorwaarden bij de koop

U koopt niet dagelijks een nieuwbouwhuis. Het is een grote stap in uw leven. Daarom willen wij u vooraf goed informeren over alles wat daarbij komt kijken. Wat zijn de gebruikelijke procedures en voorwaarden? Welke partijen zijn erbij betrokken? In de koopprocedure vindt u het antwoord op deze belangrijke vragen. We adviseren u dan ook om de informatie aandachtig te lezen.



De taak en rol van de makelaar

Na de start verkoop kunt u zich inschrijven op bouwnummer(s) naar keuze. Nadat de inschrijftermijn is verlopen, vindt er een toewijzing plaats. De makelaar benadert u telefonisch op het moment dat u een huis toegewezen krijgt. Hierna krijgt u voor een bepaalde periode een optie op het huis. Dit houdt in dat het huis gedurende een overeengekomen periode niet aan een andere gegadigde kan worden verkocht zonder toestemming van de optiegerechtigde. Na deze termijn kunt u overgaan tot het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Als u de koop-/aannemingsovereenkomst digitaal heeft ondertekend, wordt deze digitaal verstuurd aan ABB. Na digitale ondertekening door ABB ontvangt u de overeenkomst digitaal retour. De makelaar is uitsluitend bemiddelaar bij de verkoop van het huis. U kunt dan ook geen rechten ontlenen aan toezeggingen van de makelaar, maar alleen aan schriftelijke informatie van ABB.



De koop-/aannemingsovereenkomst

Met het digitaal tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst sluit u een overeenkomst voor de koop van de grond en voor de bouw van het huis. U bent dus verplicht zowel de koopprijs van de grond (met eventuele grondrente), als de aanneemsom te betalen. Aan de andere kant is ABB als verkoper verplicht de grond te leveren en het huis te (laten) bouwen.



Eén week bedenktime

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door beide partijen (digitaal) is getekend, ontvangt u deze in uw eigen e-mailbox. Vanaf dat moment heeft u één kalenderweek bedenktijd. In die week kunt u de overeenkomst zonder opgave van reden en zonder verdere consequenties ontbinden.



Aanpassing naar uw wensen

Bepaalde aspecten van het huis zijn af te stemmen op uw persoonlijke wensen. Tijdens het gehele proces zijn uw verkoopmanager en kopersbegeleider uw vaste aanspreekpunten. Individuele wensen zijn niet altijd mogelijk. Redenen hiervoor zijn de seriematigheid van het bouwproject, de strakke planning, de uitgebreide voorbereiding om snel te kunnen bouwen, de voorgeschreven eisen, de constructieve redenen en/of de architectonische aspecten.

Consequenties van ruwbouwopties

ABB biedt u als koper van een huis de mogelijkheid om tijdens de bouw ruwbouwopties te laten uitvoeren, zoals een uitbouw van de woonkamer of een dakkapel. Deze opties hebben vaak grote gevolgen voor de constructie van uw huis en de bouwvoorbereiding. Om alles correct en tijdig te organiseren, dient u bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst uw keuzes al kenbaar te maken. Het bedrag van de optie(s) wordt opgeteld bij de koopsom van het huis, zodat dit kan worden meegenomen in de financiering.

Wilt u na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst toch nog een ruwbouwoptie toevoegen of wijzigen? Dan is er sprake van wijzigingskosten. Wij gaan namelijk direct na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst aan de slag met uw keuzes, zoals uw persoonlijke tekening. Let op: Wijzigen kan tot de sluitdatum van de ruwbouwopties. Informeer bij de verkoopmanager naar de sluitdatum.

Consequenties van afbouwopties

De kopersbegeleider nodigt u uit voor een gesprek, waarin u de afbouw mogelijkheden doorneemt. Voor de keuze van tegels, sanitair en eventueel keukens gebruiken we externe showrooms. Alle extra voorzieningen in uw huis worden door ons apart geoffreerd als 'afbouwopties'. Deze bespreekt u met de kopersbegeleider van ABB. U kunt ons ook verzoeken om bepaalde zaken in het huis juist niet aan te brengen. Door het laten vervallen van onderdelen kan het zijn dat het huis bij oplevering niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven of Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Op die onderdelen is dan de gelimiteerde garantie- en waarborgregeling van SWK van toepassing. Vooraf wordt u door de kopersbegeleider nader geïnformeerd over de consequenties van deze afbouwopties.



Inbegrepen kosten

U koopt het nieuwbouwhuis van ABB in euro's en vrij op naam. Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra en riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw huis;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting;
(Mogelijke wijzigingen in het btw-tarief tijdens de bouw worden wel aan u doorberekend.)
- kosten van het waarborgcertificaat Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Niet inbegrepen kosten

In de vrij-op-naamprijs zijn niet opgenomen:

- kosten van eventuele afbouwopties;
- aansluitkosten voor telefoon en centrale antenne;
- kosten voor verlengen van hypotheekofferte;
- afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- renteverlies tijdens de bouw.

De betaling

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de vrij-op-naamprijs verdeeld in een 'koopsom', die u in één keer betaalt en een 'aanneemsom', die u in termijnen betaalt. Nadat de overeenkomst ondertekend is, ontvangt u van ons vier typen facturen:

1. Grondfactuur

Dit is een factuur voor de grondkosten en eventuele grondrente, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze wordt verrekend bij het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

2. Termijnfactuur

Als een 'aanneemtermijn' vervalt, ontvangt u een digitale factuur die u binnen twee weken aan ons moet betalen. De datum waarop zo'n termijn vervalt, staat in het zogeheten termijnschema in uw koop-/aannemingsovereenkomst en is afhankelijk van de stand van de bouw.

3. Rentefactuur

In de rentefactuur onderscheiden we drie soorten rentes:

- Grondrente: De grondrente wordt in rekening gebracht vanaf de datum die staat vermeld in uw koop-/aannemingsovereenkomst. Deze datum komt overeen met hetgeen genoteerd staat op de prijslijst.
- Uitstelrente: Zolang de grond en het huis nog niet notarieel aan u zijn overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten en de bouwtermijnen die al zijn vervallen. U dient deze bedragen in elk geval vóór de eigendomsoverdracht te hebben betaald. Als u van dit recht op uitstel gebruikmaakt, mogen wij u over de grondkosten en over eventueel vervallen bouwtermijnen zogeheten 'uitstelrente' in rekening brengen. Het rentepercentage is vastgelegd in de koop-

/aannemingsovereenkomst.

- Boeterente: Als u de vervallen bouwtermijnen en grondkosten niet tijdig betaalt, hebben wij het recht u hierover 'boeterente' te laten betalen. Ook dit percentage is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

4. Factuur voor afbouwopties

In de koop-/aannemingsovereenkomst is ook een termijnschema voor de afbouwopties opgenomen. Overeenkomstig dit schema ontvangt u van ons een digitale factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval brengen we het bedrag in mindering op de factuur voor de laatste bouwtermijn.



Eigendomsoverdracht

De overdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' en door inschrijving van deze akte in het openbare register (Kadaster). In deze akte staan alle rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van het huis. De notaris zorgt ervoor dat de akte wordt ingeschreven in het openbare register. Daarmee komen het eigendom van de grond en het huis, voor zover die al is gebouwd, op uw naam te staan. De notaris kan ook het eventuele transport van de hypotheekakte verzorgen, waarin de financiering is geregeld. Deze akte wordt tegelijkertijd getransporteerd met de leveringsakte. Nadat alle opschortende voorwaarden zijn verlopen, ontvangt u van ons bericht wanneer de overdracht kan plaatsvinden. Nadat het huis is overgedragen, bent u de eigenaar. Uiteraard ontvangt u vóór dit moment een digitale factuur, waarop het totale bedrag is aangegeven dat u op deze datum verschuldigd bent.

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten:

- de rente over de vervallen bouwtermijnen die tot de leveringsdatum nog niet zijn betaald;
- de grondrente vanaf valutadatum;

en eventueel:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek,

te voldoen vanuit uw eigen middelen en het eventuele hypotheekbedrag dat door de geldverstrekker hiervoor gereserveerd is en in depot blijft tot de transportdatum.



Gegarandeerde kwaliteit

Om u een goede garantie te kunnen geven, zijn wij aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Het doel van deze stichting is om kopers (u dus!) van nieuwbouwhuizen (extra) zekerheden te geven. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een waarborgcertificaat. Daarmee wordt bevestigd dat de kwaliteit van de (te bouwen) huizen is gegarandeerd. Mochten zich na oplevering onverhoopt gebreken voordoen, dan kunt u deze aan ABB doorgeven door middel van een verzoek tot herstel volgens de voorwaarden zoals vermeld in het boek "SWK Garantie- en waarborgregeling 2020". Na melding worden geconstateerde gebreken tijdens de onderhoudsperioden of de SWK-garantieperioden verholpen. Door de SWK-garantie loopt u niet het risico met een niet-afgebouwd huis te blijven zitten als er tijdens de bouw onverhoopt iets misgaat met de bouwondernemer. Door bemiddeling van SWK wordt de bouw van uw huis in zo'n geval voltooid door een andere aannemer, die aangesloten is bij deze stichting.

Contract, waarborg en klachtenprocedure

Wanneer u een huis koopt bij ABB, betekent dit het volgende:

- De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Zo heeft u altijd een degelijk contract.
- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt ABB zich garant voor de technische kwaliteit van uw huis. Alles over de garantie vindt u terug in het SWK-boek.
- In de Garantie- en waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen voor het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van het huis.
- De regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen zijn leidend.



Kopersmap

U weet inmiddels dat er veel komt kijken bij het kopen van een huis. Om al die informatie overzichtelijk te houden en u optimaal te informeren, hebben we een kopersmap voor u samengesteld. In de map kunt u alle informatie en documenten bewaren die u ontvangt tijdens het bouwproces. Verder vindt u in de map een lijst met afbouwopties en een boekje van SWK. De kopersmap ontvangt u van de makelaar.



Bouwtijd

Voor de bouwtijd van de grondgebonden huizen geldt dat de werkbare werkdagen beginnen te tellen op het moment dat de grondwerkzaamheden starten. In de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen binnen hoeveel werkbare werkdagen het huis aan u opgeleverd dient te worden. Om met de bouw te kunnen beginnen moet op een bepaalde datum aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan. We spreken hier over de 'opschortingsdatum' en 'opschortende voorwaarden'. Deze zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of aan alle voorwaarden is voldaan. Zo ja, dan is de overeenkomst bindend. Zo niet, dan stellen wij een nieuwe opschortingsdatum voor. U hoeft hier niet mee akkoord te gaan.



Rondom de oplevering en de verhuizing

Een van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw is de oplevering van het huis. Er dienen echter nog enkele zaken door uzelf geregeld te worden.

- Vanaf de datum van de juridische oplevering draagt u het risico van brand, diefstal en overige schade. U dient ervoor te zorgen, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten.
- Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is noodzakelijk.
- Telecoöperatieaanbieders kennen veelal wachttijden voor nieuwe telefoonaansluitingen. Tijdig aanmelden is raadzaam.
- Aanvragen voor het aansluiten van centrale antenne inrichting, water en elektriciteit moeten vroegtijdig ingediend worden.
- De adreswijziging dient u tijdig te versturen naar uw relaties.
- PostNL biedt een zogenaamde verhuisservice. Gedurende een bepaalde periode na de verhuisdatum kan PostNL alle post, die abusievelijk is geadresseerd aan het oude adres, naar het nieuwe adres doorsturen.



Opleveringsprocedure

Nadat het huis gereed is en u aan alle (financiële) verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Uiterlijk twee weken voor de juridische oplevering verzendt ABB de opleverbrief, waarin de datum en het tijdstip van de oplevering wordt aangekondigd. Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, is dit geen reden tot het niet-aanvaarden van het huis, tenzij zij een eventuele ingebruikneming in de weg staan. De aannemer dient deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren, zodra de omstandigheden dit toelaten. Een tot twee weken voor de oplevering vindt nog een zogenaamde inspectie plaats. Bij de oplevering c.q. inspectie zijn u en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Als aan alle verplichtingen is voldaan, worden de sleutels direct na oplevering overhandigd. Dit houdt in dat het huis wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier dat door u en de aannemer wordt ondertekend. Deze punten worden na oplevering zo spoedig mogelijk verholpen. Ook worden de meterstanden op dat formulier genoteerd.

Bouwwolgorde en oplevering

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze volgorde hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.



Schoonmaken

Het hele huis wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden “zeemschoon” opgeleverd. Het bij het huis behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



Extra zekerheid met de 5%-regeling

De 5%-regeling is opgenomen in het wetboek en is van toepassing op koop-/aannemingsovereenkomsten. Bij oplevering geeft ABB bij de notaris een vervangende bankgarantie af, die 5% van de aanneemsom bedraagt. Deze bankgarantie voldoet aan de Algemene Voorwaarden uit de overeenkomst. Daardoor heeft u de zekerheid dat ABB eventuele gebreken of tekortkomingen aan het huis herstelt. De bankgarantie staat in depot bij de notaris en wordt 3 maanden na oplevering, nadat eventuele gebreken hersteld zijn, aan ABB vrijgegeven.

Wanneer de koper bij de oplevering gebreken en/of tekortkomingen signaleert, worden deze vermeld in het proces-verbaal van oplevering. Na de oplevering heeft ABB 3 maanden de tijd om de gebreken te herstellen die zijn geconstateerd bij de oplevering en op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld. Indien u binnen 3 maanden na oplevering nog andere gebreken constateert, dan dient u deze binnen 3 maanden schriftelijk te melden bij ABB. ABB doet er alles aan om binnen een zo kort mogelijke periode op te leveren conform de gemaakte afspraken in officiële contractstukken (overeenkomst, bijlagen, errata, etc.).

Aan het einde van de genoemde 3 maanden valt de vervangende bankgarantie automatisch vrij aan ABB, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u dit bedrag wilt vasthouden. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie mag alleen voor de punten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn bij de ondernemer. Let op! Houd de vervangende bankgarantie niet onnodig vast. ABB is gerechtigd om wettelijke rente te claimen over het bedrag dat na 3 maanden onnodig wordt vastgehouden. Wel kunt u een bedrag vasthouden naar rato van de nog openstaande klachten.

Voor klachten die u na 3 maanden bij ABB heeft gemeld, mag de vervangende bankgarantie niet worden geblokkeerd. Op deze klachten is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Indien ABB deze klachten naar uw mening niet naar behoren herstelt, kunt u zich voor bemiddeling wenden tot SWK.



Voorbehoud en wijzigingen

Algemeen

De brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, die verstrekt zijn door de architect, de constructeur, de gemeente en overige adviseurs van dit plan. De brochure is echter geen contractstuk. Bij het bouwen van een huis wordt veel ambachtelijk werk verricht en de overheid en nutsbedrijven kunnen tussentijds nieuwe eisen stellen. Daarom heeft ABB het recht om architectonische, technische en constructieve wijzigingen door te voeren bij de bouw. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het huis. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het huis mogen er niet door worden aangetast. Omgekeerd geldt dat u geen vergoeding van ons kunt eisen in het kader van deze wijzigingen.



Situatie

Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud dat het wordt goedgekeurd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en door de nutsbedrijven. De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen is getekend aan de hand van de laatst bekende gegevens. De inrichting van het openbaar gebied is hier indicatief op weergegeven. De gemeente kan dit nog wijzigen. ABB is niet verantwoordelijk voor wijzigingen hierop.



Artist impressies

De artist impressies in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'impressie', waarin de tekenaar zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De artist impressies zijn inclusief enkele (vergunningsplichtige) ruwbouwopties. Deze kunnen separaat, voor ondertekening van de overeenkomst worden gekozen. De daadwerkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Voor de exacte kleuren verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat. Ook de tuinaanleg, inrichting van de plattegronden, de omgeving, etc. zijn naar eigen fantasie ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nastreven, geen rechten worden ontleend.



Bouwnummers

De nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in al uw officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze worden op een later tijdstip bekendgemaakt.



Maatvoering en inrichting

- De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Toch kunnen er afwijkingen in de werkelijke perceelgrootte zijn. U kunt hieraan geen rechten ontfen. Daarover is een bepaling in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen.
- De in de tekening genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. De maatvoering in de ingekleurde plattegronden in de brochure is in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk en dergelijke. Wij adviseren u bij het inrichten van uw huis tijdens de door ABB georganiseerde kijkdagen de maten ter plaatse op te nemen, voordat u overgaat tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking.
- Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Deze goederen worden niet geleverd.

En ten slotte...

- Op het moment van start verkoop is het leidingenverloop nog niet geheel bekend. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren worden opgenomen. Wanneer u gaat spijkeren of boren in de vloer, kan dit schade veroorzaken.
- Vóór de juridische oplevering zijn werkzaamheden door derden niet toegestaan.
- De definitieve afmetingen van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen dus nog wijzigen.
- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen, is geheel voor uw eigen risico en kan een vergunning van de gemeente vereisen. Wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.
- Door middel van periodieke kijkdagen op de bouw, nieuwsbrieven, sociale media en informatiemomenten houden wij u op de hoogte gedurende het gehele bouwproces.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie voldoende te hebben ingelicht en verwachten dat u een duidelijk beeld heeft van wat er komt kijken bij de aanschaf van een nieuw huis.

Sliedrecht, 19 oktober 2024

Technische omschrijving

ALGEMEEN

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.

Peil "P" van de woning

Het peil van de woning waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de funderingen, leidingen en het straatwerk.

Onder de woning brengen we een drainagestreng aan om de kruipruimte zo veel mogelijk droog te houden. Deze drainagestreng is over meerdere woningen aan elkaar gekoppeld. In uw voortuin kan hiervoor een doorspuitput aangebracht worden. Deze put bevindt zich onder het maaiveld.

Onder de beganegrondvloer komt een inspectieruimte, die via een inspectieluik bereikbaar is. De tuinen worden afgewerkt met grond die eerder is uitgegraven ten behoeve van de funderingswerkzaamheden.

De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval water in de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering, zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

In de achtertuin komen leidingen richting de tuinberging voor de elektravoorziening.

TERREININRICHTING

Bestratingen

In de achtertuinen worden betontegels, afmeting circa 300 x 300 mm, aangebracht als terras, zoals aangegeven op de situatietekening. Zowel vanaf het openbare troittoir tot aan de voordeur, als vanaf de bergingen tot aan het terras komen betonnen staptetegels afmeting circa 400 x 600 mm, zoals aangegeven op de situatietekening.

Erfafscheiding

De erfgrenzen zijn bij oplevering aangegeven met perkoenpalen. Zo weet u wat de afmetingen van uw kavel zijn.

De zijtuin van bouwnummer 6 en 14, grenzend aan het openbaar gebied, krijgt een gemetselde tuinmuur van circa 800 mm hoog. Daarop komt een in kleur behandelde, naaldhouten pergola, aan de binnenzijde voorzien van thermisch verzinkt draadmat scherm, aangeplant met hедера. De aanplanthoogte is circa 1.500 mm.

De achtertuin van alle woningen en zijtuin van bouwnummer 1 en 7, grenzend aan het openbaar gebied, krijgt een thermisch verzinkt draadmat scherm tussen hardhouten palen circa 1.800 mm hoog, aangeplant met hедера. De aanplanthoogte is circa 1.500 mm. Aan de buitenzijde komt een geïmpregneerde naaldhouten pergola.

De achterpoort bestaat uit een thermisch verzinkt stalen frame, voorzien van horizontale delen van verduurzaamd naaldhout.

In de voortuinen komen gemetselde bloembakken van circa 800 mm hoog, zoals aangegeven op de situatietekening.

De voortuinen krijgen tevens een, in kleur behandelde, hardhouten bank, zoals aangegeven op de situatietekening.

De bouwnummers 7 t/m 14 krijgen een houten pergola tegen de voorgevel, aangeplant met Bosrank (*Clematis vitalba*), aanplanhoogte circa 1.500 mm, voorzien van stalen bevestigingsmiddelen.

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief ingetekend. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. De definitieve inrichting wordt vastgesteld door de gemeente. De gemeente voert alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen uit. Ten tijde van de oplevering van de woning zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit kan voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, ongemakkelijke omstandigheden met zich meebrengen en is geen reden om de woning niet op te leveren.

CONSTRUCTIE

Funderingen

De funderingen van de woningen worden gemaakt van betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende betonnen funderingsbalken. De funderingconstructie wordt bepaald door de constructeur aan de hand van gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Vloeren

De beganegrondvloer van de woningen wordt een geïsoleerde, betonnen systeemvloer. De isolatiewaarde (de Rc-waarde) bedraagt circa 5 m²K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloeren. Op de beganegrondvloer en de verdiepingsvloeren van de woningen wordt een cementdekvloer aangebracht. Ter plaatse van de zolder komt er achter de knieschotten geen afwerkvloer.

De cementdekvloer op de begane grond, de eerste verdieping en (indien van toepassing) verwarmde ruimten op de tweede verdieping zijn voorzien van een wapeningsnet. Dit net wordt aangebracht om scheurvorming van de dekvloer, als gevolg van opwarming en afkoeling door de vloerverwarming, zo veel als mogelijk te beperken. De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd en zijn geschikt voor zachte niet verlijmde vloerbedekking.

De vloer van de houten tuinbergingen bestaat uit een prefab betonvloer op betonnen heipalen.

Daken

De platte, betonnen daken (bouwnummers 1 t/m 6) en optionele uitbouwen worden als volgt uitgevoerd:

- kanaalplaat met afschotlaag, voorzien van isolatie / afschotisolatie;
- bitumineuze dakbedekking;
- grind als ballastlaag;
- met een daktrim afgewerkte dakranden;
- aluminium dakrand aan de voorgevel.

De totale isolatiewaarde van het dak bedraagt circa 6,3 m²K/W.

De hellende daken worden als volgt uitgevoerd (bouwnummers 7 t/m 14):

- geïsoleerde, prefab houten dakelementen, waarbij de binnenzijde van de dakelementen worden voorzien van een bruine, genagelde plaat;
- dragende knieschotten;
- betonnen dakpannen, compleet met benodigde hulpstukken;
- dakgoot uitgevoerd als zinken mastgoot.

De totale isolatiewaarde van de hellende daken bedraagt circa 6,3 m²K/W. Achter de knieschotten komt geen afwerkvloer.

De tuinbergingen worden uitgevoerd met een plat dak. De ongeïsoleerde daken van de tuinbergingen bestaan uit plaatmateriaal met kunststof dakbedekking, bevestigd op een houten balklaag. Op de dakbedekking wordt mossedum aangebracht.

Dragende wanden

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in beton, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren.

GEVELS

Gevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in één kleur metselwerk (kleur volgens de kleur- en materiaalstaat). Diverse gevelvlakken worden uitgevoerd in verspringend metselwerk, zogenaamd "kartelwerk", zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De metselspecie wordt licht verdiept doorgestreken.

In het buitengevelmetselwerk wordt een aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. In het metselwerk worden de nodige voorzieningen opgenomen, zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien en kunststofslabben.

Om de biodiversiteit te behouden en te vergroten worden in de zijgevel van bouwnummer 6, 7 en 14 nestkasten voor vogels en vleermuizen opgenomen. Voor de eigenaren van de betreffende woningen geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

Ter plaatse van de voordeur van bouwnummer 1 t/m 6 wordt een aluminium luifel aangebracht.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton, conform de verkooptekeningen.

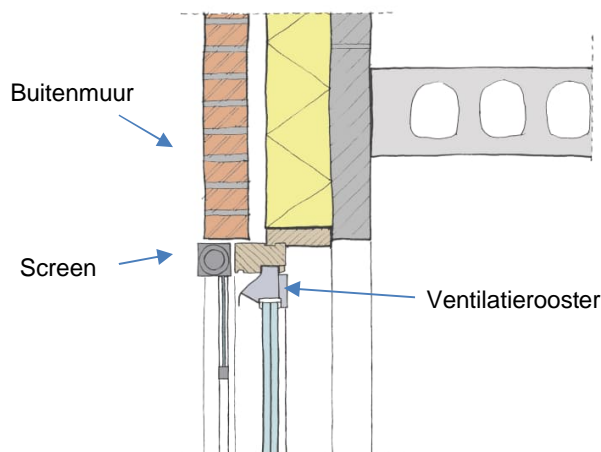
Door het toepassen van isolatie in de spouw bedraagt de isolatiewaarde (de Rc-waarde) van de gevels circa 4,7 m²K/W.

De houten tuinbergingen worden voorzien van verduurzaamde, horizontale, vurenhouten gevelbekleding. Dit is ongeïsoleerd en regenwerend.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in verantwoord geproduceerd hardhout. De voordeur is een geïsoleerde deur, voorzien van plaatmateriaal.

De buitendeuren worden, daar waar op tekening is aangegeven, voorzien van een glasopening. De buitengevelkozijnen worden voorzien van betonnen waterslagen, uitgezonderd de kozijnen tot maaiveld. De buitengevelkozijnen tot maaiveld worden voorzien van hybride dorpels. Een hybride dorpel is een combinatie van aluminium aan de buitenzijde en hout aan de binnenzijde. Bij bouwnummer 1 en 6 worden ter plaatse van de achtergevel op de eerste en tweede verdieping elektrisch bediende screens op de buitenkozijnen aangebracht. Bij bouwnummer 7 en 14 worden ter plaatse van de achtergevel op de eerste verdieping elektrisch bediende screens op de buitenkozijnen aangebracht.



Beglazing

In de raamopeningen van de buitenkozijnen en in de houten kozijnen van de optionele dakkapellen wordt geïsoleerde, drielaagse HR+++ beglazing geplaatst. De isolatiewaarde (U-waarde) van het drielaags glas is circa 0,7 W/m²K.

De buitendeuren, optionele schuifpuien en dakramen worden voorzien van tweelaags HR++ isolatieglas. Ook het zijlicht van de optionele schuifpui wordt voorzien van tweelaags isolatieglas. De isolatiewaarde (U-waarde) van het tweelaags glas is circa 1,1 W/m²K.

De deuren van de ongeïsoleerde, houten buitenbergingen worden voorzien van enkel gelaagd melkglas.

Hang- en sluitwerk

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle sloten in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

De draaiende delen in de binnendeurkozijnen worden alle voorzien van een loopslot, behalve:

- | | |
|--|--------------------|
| - Badkamer / toilet | vrij- en bezetslot |
| - Meterkast | dag- en nachtslot |
| - Technische ruimte | dag- en nachtslot |
| - Trapkast | dag- en nachtslot |
| - Bergingen, niet zijnde een bijkeuken | dag- en nachtslot |

De tuinpoorten en buitenbergingen worden ook voorzien van een cilinderslot, gelijksluitend aan de woning.

Buitenschilderwerk

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen, deuren, pergola's en bankjes wordt dekkend in kleur zijdeglans, zoveel als mogelijk in de fabriek aangebracht, conform advies van de verfleverancier.

Bij slechte weersomstandigheden kunnen de schilderwerkzaamheden uitgesteld worden. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering worden uitgevoerd. ABB houdt de koper in dat geval regelmatig op de hoogte en heeft een inspanningsverplichting om de schilderwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in kunststof en bevestigd met beugels.

De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen worden uitgevoerd in kunststof en aangesloten op de schoonwaterriolering.

BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden van de woningen worden samengesteld uit gipsblokken. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton. De definitieve afmeting en positie van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen dus nog gewijzigd worden.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als gemoffelde stalen systeemkozijnen met bovenlichten, voorzien van enkel, blank glas. De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig gelakte opdekdeuren. Het bovenlicht van het kozijn van de trapkast, meterkast en de technische ruimte op de eerste verdieping, worden voorzien van een lakboardpaneel. De (optionele) kozijnen op de zolder, bij woningtype B, worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

Trappen en balustraden

Alle trappen zijn van duurzaam verantwoord geproduceerd hout. Bij een traphek, op de verdiepingen, die voorzien is van een leuning wordt een andere uitvoering toegepast. Dit om te voorkomen dat de leuning te beklimmen is. De spijlen van dit traphek komen dicht bij elkaar te staan.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een gesloten, vurenhouten trap met aan de muurzijde een ronde, grenen leuning en een open, vurenhouten traphek op de eerste verdieping.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open, vurenhouten trap met een ronde, grenen leuning en een open, vurenhouten traphek op de tweede verdieping.

Natuur- en kunststeen

De binnendeurzijden van de badkamer en het toilet worden voorzien van een onderdorpel van kunststeen.

Alle woningen worden voorzien van kunststeen vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Stuc- en spuitwerk

In de afwerkstaat is aangegeven welke wanden, wandgedeelten en/of plafonds worden voorzien van spuitwerk. In de plafonds blijven de zogenaamde V-naden, ter plaatse van de plaatnaden van de kanaalplaatvloeren, zichtbaar.

Behangklaar

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte, trapkast en betegelde ruimten. Dit is dus niet saus- en/of muurverfklar. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Bij behangklaar wordt er geen (bouw)behang aangebracht. Ook eventueel voorstrijken behoort niet tot de werkzaamheden. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, gaatjes, putjes, etc. kunnen voorkomen en zijn toegestaan in deze vlakheidsklasse. Indien gewenst kunt u als koper de muur zelf nog behandelen om de gewenste vlakheidsklasse te behalen.

Tegelwerken

De betegelde ruimten en/of vlakken zijn in de afwerkstaat weergegeven, evenals de tegelhoogten.

Wandtegels:

De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van een wandtegel en afgewerkt met een witte voeg. De vensterbank in de badkamer wordt voorzien van wandtegels. Er kan een keuze worden gemaakt uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 200 x 250 mm, staand verwerkt.

Vloertegels:

De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van een vloertegel en afgewerkt met een grijze voeg. Er kan een keuze worden gemaakt uit de Villeroy & Boch Unit Four collectie (kleur: crème, lichtgrijs, middelgrijs, donkergrijs, greige, donkerbruin), afmeting circa 300 x 300 mm.

In de douchehoek wordt in verband met de aanwezige draingoot een steenachtige dorpel toegepast.

Indien uit de gegeven keuzemogelijkheden van wand- en vloertegels geen keuze gemaakt kan worden, bestaat de mogelijkheid om in de showroom (tegen een eventuele meerprijs) een ander pakket samen te stellen.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden op het werk afgelakt met een dekkende watergedragen verf:

- vurenhouten trapbomen;
- vurenhouten traphekken en balustrade;
- aftimmering trapgat;
- overige binnenbetimmering.

De trapleuningen worden voorzien van een transparante vernis. De trap treden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet afgewerkt.

Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Dit houdt onder andere in dat er geen kraan wordt geleverd. In de woning zijn standaard voorzieningen aanwezig in de vorm van wandcontactdozen, loze leidingen voor elektra, alsmede een afgedopte aansluiting ten behoeve van riolering en water. De keukenruimte is voorzien van twee afzuigpunten voor het mechanisch afzuigingsysteem. Eén punt hiervan kan worden gebruikt voor het aansluiten van een motorloze afzuigkap. Echter moet er dan wel een regelklep worden toegepast om de balans niet te verstoren. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en beter te laten functioneren is het advies om in de keuken een recirculatieafzuigkap toe te passen. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier adviseren. De posities van de afzuigpunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.

De aangegeven elektrapunten in de keukenruimte kunnen verplaatst worden, te regelen middels het afbouwkeuzepakket, dat besproken wordt met onze kopersbegeleiding.

Voor ieder project selecteren wij een keukenleverancier met luxe, eigentijdse keukens met een compleet pakket aan apparatuur. In overleg met de keukenleverancier kunt u een keuken samenstellen. In een showroom kunt u onder begeleiding in alle rust keuzes maken. Indien een keuken van deze keukenleverancier wordt gekocht, dan mag deze voor oplevering van de woning worden geplaatst. Als u besluit om bij een andere keukenleverancier een keuken te kopen, dan kan deze alleen na de oplevering van de woning geplaatst worden. De woning wordt gasloos uitgevoerd. Dit betekent dat men alleen elektrisch kan koken.

Binneninrichting

De woningen zijn niet voorzien van plinten.

Binnentimmerwerk

Het trapgat en de plaatnaden van de kapconstructie worden voorzien van een aftimmering.

INSTALLATIE

Gasaansluiting

De woning heeft geen gasaansluiting.

Riolering, hemelwaterafvoer

De binnen- en buitenriolering worden uitgevoerd in kunststof. De riolering in de technische ruimte en wasruimte/berging blijft zichtbaar (niet weggewerkt in de wanden).

Het rioleringsstelsel is gescheiden, wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De vuilwater- en schoonwaterriolering worden op het gemeenteriool aangesloten. Bouwnummer 1 t/m 6 worden aangesloten op gemengd hoofdriool in de Van Wassenaer van Obdamstraat. Bouwnummer 7 t/m 14 worden aangesloten op een gescheiden hoofdriool. De keukenruimte en de opstelplaats voor de wasmachine zijn voorzien van een afgedopte rioleringsleiding. De tuinbergingen worden aangesloten op het schoonwaterriool in het achterpad.

Sanitair

Het sanitair (in witte uitvoering) wordt geleverd, gemonteerd en aangesloten op de riolering. De sanitairpakketten, zoals hieronder beschreven zijn te bezichtigen in de showroom. Ook hier geldt dat wanneer het standaard sanitair niet geheel uw keuze is, de mogelijkheid bestaat tot het (eventueel tegen een meerprijs) samenstellen van een alternatief pakket of indeling.

Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch. De kranen zijn van het merk Grohe.

Sanitair: Villeroy & Boch O.Novo.

Kranen: Grohe Costa L.

Thermostatische douchemengkraan: type Grohe Grohtherm 1000.

Toiletruimte(s):

- porseleinen fontein, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- fonteinkraan;
- wandcloset diepspoel, voorzien van een stopkraan en een kunststof zitting met deksel.



Badkamer:

- porseleinen wastafel, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- wastafelmengkraan;
- ter plaatse van de douchehoek: draingoot en vloertegels op afschot;
- thermostatische douchemengkraan met glijstangcombinatie.



De woningen zijn niet voorzien van toiletrolhouder, borstelgarnituur, spiegel en planchet.

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast van de woning. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De tappunten voor koud water zijn:

- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wandcloset in de toiletruimte;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan;
- tapkraan ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine.

De tappunten voor warm water zijn:

- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan.

De leidingen worden in de badkamer, de toiletruimten en de keuken voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de stadsverwarmingsverdeler in de meterkast. Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten loopt de waterdruk terug.

De woningen worden uitgevoerd met een warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW). Het warme douchewater dat in de riolering verdwijnt, verwarmt het koude aanvoerwater door middel van een verticale buis-in-buis warmtewisselaar. Deze afvoerbuis / douchepijp WTW is gemonteerd in de technische kast / schacht onder de badkamer.

Mechanische ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer. Voor de luchtafvoer zijn in de keuken, de badkamer, het toilet en ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine afzuigroosters aanwezig.

De plaats van de mechanische afzuigunit en de afzuigroosters zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De uiteindelijke opstelling wordt bepaald door de berekening van de installateur.

Bij de mechanische afzuigunit in de wasmachinekast (op de eerste verdieping) blijft het leidingwerk/buizenstelsel in het zicht.

De mechanische afzuigunit is standaard uitgevoerd met een vochtsensor in de unit, voor de afzuiging van de badkamer. De vochtsensor zorgt ervoor dat uw woonhuisventilator automatisch meer gaat ventileren wanneer u doucht. Daarnaast is de mechanische afzuigunit voorzien van een vaste bediening. De positie van deze bediening is conform de verkooptekeningen.

Verwarming en warmwatervoorziening

Verwarming en warmwatervoorziening

Verwarming met stadsverwarming

De woning krijgt direct warmte van een warmtedistributiesysteem (stadsverwarming) van de energieleverancier HVC met klasse CW4 (Comfort Warm water; hoeveelheid warm water per minuut). Indien gewenst kunt u (via HVC) kiezen voor een hogere CW-klasse (bijvoorbeeld CW5 of CW6). Indien gekozen wordt voor een tweede badkamer, bad of stortdouche is dit aan te raden vanwege het benodigde tapwaterdebiet (liters per minuut).

De verwarmingsunit in de meterkast blijft eigendom van het nutsbedrijf. De levering van de warmte door HVC valt niet onder de SWK-garantie. Door aangesloten te zijn aan dit systeem worden de woningen niet voorzien van een individuele verwarmingsinstallatie. U heeft wettelijke bescherming van de Warmtewet, die in 2014 van kracht is geworden. In uw koopovereenkomst staan verplichtingen opgenomen, waar u kennis van moet nemen.

Warmteafgifte

De verwarmingsinstallatie op de begane grond en de eerste verdieping is een laagtemperatuurverwarming door middel van vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De vloerverwarmingsslangen worden aangesloten op een verdeler die gevoed wordt door voedingsleidingen vanaf de afleverset in de meterkast. In de technische ruimte op de begane grond wordt ook een expansievat geplaatst. De positie van de verdelers en het expansievat zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

De verdeler in de slaapkamer op de eerste verdieping is voorzien van een omkasting. De (optionele) verdeler op de tweede verdieping wordt niet voorzien van een omkasting.

In de badkamer is naast vloerverwarming eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig. De regeling voor de vloerverwarming vindt plaats via een stadsverwarmingsafsluiter in combinatie met een kamerthermostaat in de woonkamer (begane grond) én een regeling per slaapkamer. In verband met de aanwezige koudwaterleidingen in de badkamervloer zijn er zogenaamde "koude zones" aanwezig in de badkamervloer. Dit om opwarming van de koudwaterleiding door de aanwezige vloerverwarming te voorkomen. De maximale R_{λ} -waarde van de vloerafwerking is vastgesteld op: R_{λ} 0,07 m²K/W.

In de volgende ruimten worden bij gelijktijdige verwarming van de ruimten de onderstaande temperaturen gehaald:

- Badkamer 22°C
- Woonkamer/keuken 22°C
- Slaapkamers 22°C

- Hal, overloop, bergruimte mits verwarmings element aanwezig 18°C

In de overige ruimten en op de zolderverdieping worden geen vloerverwarmingssysteem of andere verwarmingselementen geplaatst.

De berekening van de capaciteit gebeurt aan de hand van de ISSO 51.

De uiteindelijke opstelling en afmetingen en vermogen van de verwarmingsinstallatie worden bepaald aan de hand van de berekening van de installateur.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens een centraal dozensysteem conform NEN 1010. De leidingen worden zover mogelijk weggewerkt, behalve in de meterruimte, de onbenoemde ruimten, de technische ruimte op de begane grond en de houten tuinberging. Het schakelmateriaal en de geaarde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterruimte, de trapkast, de technische ruimte op de begane grond, de wasmachinekast en de houten tuinberging komt de opbouwuitvoering.

Het huis is standaard voorzien van een driefase-aansluiting (3 x 25 Ampère). De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn per ruimte op de verkooptekeningen aangegeven.

In de woonkamer/keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 300 mm boven de vloer geplaatst. In de overige vertrekken op circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders vermeld. Ter plaatse van de keukenopstelling komen de wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven de vloer. De lichtschakelaars worden, behoudens de toiletruimte, op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst. In de toiletruimte wordt de schakelaar op circa 1.350 mm geplaatst.

Daar waar schakelaars nabij de trapleuning komen, wordt de hoogte afgestemd op de leuninghoogte.

In de woonkamer wordt een onbedraad aansluitpunt voor glasvezel of CAI aangebracht. Het huis krijgt standaard een glasvezel- en CAI-aansluiting in de meterkast. De meterkast wordt uitgerust met een enkele wandcontactdoos ten bate van een modem en een dubbele wandcontactdoos ten bate van de stadsverwarmingsunit.

Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdeler wordt, indien nodig, een loze leiding en/of wandcontactdoos aangebracht conform de verkooptekening. Deze wordt gebruikt voor de aansturing van de verdeler.

Verder wordt het huis voorzien van een deurbelinstallatie.

Eventuele wijzigingen van plaatsing schakelaars/wandcontactdozen en centraaldozen worden voorbehouden in verband met de springinstructies van het prefab betoncasco.

Bij de voordeur en de achterdeur komt een buitenverlichtingsaansluitpunt inclusief led-armatuur. Bij de tuinberging komt een buitenverlichtingsaansluitpunt inclusief led-armatuur op een schemerschakelaar. Deze buitenverlichting wordt aangesloten op de installatie van het betreffende huis.

PV-installatie

De woningen worden uitgevoerd met zonnepanelen voorzien van PV-cellen, waarbij zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. Het systeem bestaat uit zwarte panelen (met een Wattpiek van 440 (WP) per paneel) op het dak (posities en hoeveelheden zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen), omvormer en bekabeling. Het systeem is netgekoppeld, waarbij het overschot aan het net geleverd kan worden op het moment dat u zich hiervoor aanmeldt.

Belastbaarheid elektrisch netwerk

ABB heeft in een vroeg stadium overleggen met netwerkbeheerders voor het passend aansluiten van de nieuwe woningen. De netwerkbeheerder Stedin kiest een juist netwerk uit en is vanaf dit moment verantwoordelijk voor de hoofdaansluiting. Het kan soms voorkomen dat het netwerk toch overbelast raakt. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld auto's niet worden opgeladen of PV-panelen hun elektra niet terug leveren. Wij begrijpen dat dit erg vervelend is. Daarom communiceren wij hier de juiste routing, zodat u

weet waar u terecht kunt en er geen tijd verloren gaat. Voor alle vragen over uw netwerk is de netwerkbeheerder Stedin uw contact. ABB kan hierin helaas niets voor u betekenen.

Veilig wonen

Bij de planontwikkeling is het eisenpakket van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zo veel mogelijk als leidraad gehanteerd. Door het toepassen van bijvoorbeeld inbraakwerend hang- en sluitwerk op bereikbare gevelelementen en verlichting aan de buitengevel wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid en inbraakveiligheid. Verder worden in het huis tegen het plafond / schuine dakvlak rookmelders gemonteerd met aansluiting op het lichtnet, voorzien van een back-up batterij. De gemeente zorgt ervoor dat de openbare ruimte voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Energiebesparing

Om het energieverbruik te beperken zijn een aantal energiebeperkende maatregelen toegepast:

- waterbesparende installaties;
- drielaags glas voor alle woonruimten met uitzondering van de voordeur, de tuindeur, de bergingsdeur en de optionele schuifpui/deuren;
- hoge isolatiewaarde voor beganegrondvloer, gevel en dak;
- goede kierdichting;
- zelfregelende ventilatieroosters;
- vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- korte leidinglengten;
- douchepijp WTW;
- PV-panelen.

Energieprestatie

De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG, die bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Daarnaast worden met de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli) eisen gesteld om het risico op oververhitting te beperken, het zogenaamde zomercomfort.

Een toelichting op de BENG-eisen:

BENG 1: de maximale energiebehoefte die nodig is om uw woning te verwarmen en/of te koelen. Hiervoor worden de gevels en het dak van de woning energiezuinig uitgevoerd. Door goede isolatie, goede kierdichting en drielaags glas is deze waarde te verlagen.

BENG 2: het maximaal primair fossiel energieverbruik, oftewel de hoeveelheid fossiele energie die wordt afgenomen bij een energiemaatschappij voor verwarming, koeling, warm tapwater en installaties. Door toepassing van laagtemperatuurvloerverwarming, warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW) en korte leidinglengten en PV-panelen wordt deze indicator verlaagd.

BENG 3: het minimaal aandeel hernieuwbare energie. De hoeveelheid opgewekte energie door/in de woning. In dit project zorgen de zonnepanelen voor opwekking van hernieuwbare energie.

TO-juli: de temperatuuroverschrijding in de maand juli. Dit beperkt het risico op oververhitting die ontstaat door de zoninval in uw woning. De bedoeling hiervan is dat de binnentemperatuur van uw woning behaaglijk blijft. Om aan deze eis te voldoen worden bij de hoekwoningen (bouwnummer 1, 6, 7 en 14) op de buitenkozijnen aan de achtergevel op de verdieping screens toegepast.

Ruwbouwopties

Ruwbouwopties hebben invloed op de BENG- en TO-juli score. Hierdoor kan het zijn dat uw woning niet meer voldoet aan de BENG- en TO-juli eisen. ABB is gerechtigd om per bouwnummer maatregelen door te voeren om de woning te laten voldoen aan deze eisen.

Energielabel

Het energielabel wordt op dezelfde manier bepaald als de BENG-indicatoren. De BENG 2- en 3-indicatoren zijn dan ook op het energielabel af te lezen. Met de BENG 2-indicator wordt het energielabel bepaald. De basiswoning heeft voorlopig label A+++ . Afhankelijk van uw optiekeuzes kunnen de BENG-indicatoren wijzigen, maar het label zal minimaal label A+++ bedragen. Uw gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel. Bij oplevering van de woning ontvangt u het definitieve energielabel. Dit label wordt vlak voor uw oplevering door een gecertificeerde energieprestatie-adviseur geregistreerd in de landelijke database. De gecertificeerde energieprestatie-adviseur wordt steekproefsgewijs gecontroleerd door een certificeringsbedrijf. Dit houdt in dat u mogelijk,

na de oplevering van uw woning, door de energieprestatie-adviseur benaderd kan worden voor een extra controle op uw energielabel. Hiervoor dient de energieprestatie-adviseur toegang te krijgen tot uw woning. Als u hiervoor geen toestemming geeft, zal dit leiden tot het verwijderen van uw energielabel uit de landelijke database, waardoor u niet meer in het bezit bent van een geldig energielabel. ABB kan voor deze verwijdering niet aansprakelijk worden gehouden.

Duurzaam

ABB Bouwgroep vindt het erg belangrijk rekening te houden met de natuur en het milieu. Dit doen wij onder andere door het toepassen van duurzame gebouwconcepten, het invoeren van duurzame productietechnieken, de inkoop van duurzame materialen en een goede milieuzorg.

ABB Bouwgroep maakt uitsluitend gebruik van duurzaam verantwoord geproduceerd hout. Verantwoord geproduceerd hout is afkomstig uit bossen die zodanig worden beheerd dat de ecologische functie van het bos als leefomgeving van planten- en diersoorten behouden blijft. Met het gebruik van duurzaam hout in de bouw wordt een aanzienlijke milieubijdrage gerealiseerd.

Sliedrecht, 19 oktober 2024

=====

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Daken		
Dakbedekking hellende daken	Beton dakpan	Antraciet
Dakbedekking platte daken	Bitumen met grind	Zwart
Dakbedekking houten berging	Kunststof met mossedum	
Daktrim	Aluminium	Steengrijs
Dakrand voorgevel bouwnummer 1 t/m 6	Aluminium	Steengrijs
Goot	Zinken mastgoot	Blank
Goot vrijstaande berging	Kunststof	Grijs
Gevels		
Gevelsteen	Baksteen	Mosagaat Smook
Voegwerk	Metselmortel, verdiept doorgestreken	
Raamdorpels	Prefab beton	Grijs
Latei	Staal	Steengrijs
Gevel houten berging	Hout	Naturel (Bruin)
Hemelwaterafvoeren	Pvc	Grijs
Kozijnen		
Kozijnen	Hout	Steengrijs
Ramen	Hout	Steengrijs
Voordeuren	Hout	Wijnrood
Terrasdeuren	Hout	Steengrijs
(Optionele) schuifpui	Hout	Steengrijs
Bergingsdeur	Hout	Steengrijs
Deurdorpels	Aluminium/hout	Antraciet
Ventilatioeroosters	Aluminium	Steengrijs
Screens	Doek Omkastings en geleiders	Gravel Steengrijs
Afscheidingen		
Draadmat scherm	Thermisch verzinkt staal	Naturel
Houten palen	Hout	Naturel (Bruin)
Poort	Hout	Naturel (Bruin)
Pergola	Hout	Grijswit
Zitbankjes / erfafscheiding	Hout	Grijswit
Luifels (bouwnummers 1 t/m 6)	Aluminium luifel	Steengrijs
Afdekker gemetselde bloembakken en tuinmuren	Prefab beton	Grijs

Aanvullende kleur- en materiaalstaat exterieur t.b.v. opties

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Daken		
Daktrimmen uitbouwen	Aluminium	Steengrijs
Overige daktrimmen	Aluminium	Steengrijs
Zijwangen dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Steengrijs
Boeiboord dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Steengrijs
Dakbedekking dakkapel	Bitumen	Zwart

Afwerkstaat ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond / Dak
Hal / Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Toilet	Tegels	Tegels tot 1.200 mm, boven de tegels spuitwerk	Spuitwerk
Installatiekast	Cementdekvloer	Onbehandeld	Spuitwerk
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Spuitwerk
Trapkast	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar, geen tegelwerk	Spuitwerk
Overloop 1 ^e verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer, niet achter knieschot	Behangklaar	Onbehandeld
Houten tuinberging	Prefab betonvloer, onafgewerkt	Onbehandeld	Onbehandeld

Aandachtspunt:

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, omdat de kleuren wit van de diverse fabrikanten niet gelijk zijn.