

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 bij een nieuwbouwwoning in Zon Wonen III, zodat u weet waar u aan toe bent. Wij adviseren u dan ook deze technische omschrijving met aandacht te lezen.

Om te beginnen maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten. Vervolgens worden de bouwkundige uitgangspunten behandeld.

Algemene uitgangspunten

SWK Garantie- en Waarborgregeling

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u? Kort samengevat komt dit op het volgende neer.

In het geval Nijhuis tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Nijhuis vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan zijn wij verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Nijhuis zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kunt u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn.
2. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Ook geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Nijhuis en biedt daarnaast de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Nijhuis evenwichtig zijn vastgelegd.

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

SWK

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

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

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

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

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 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) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht.

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.

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

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

Betalen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u een factuur sturen. De facturatie gaat volgens de termijnregeling van het SWK zoals deze in de koop- en 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 hypotheekakte zijn reeds gepasseerd:* u ontvangt de nota in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling (binnen 14 dagen) zorgdraagt. 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 door een zogenaamde verzekering 'Construction All Risk' (CAR-verzekering).

Wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk/bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Daarom is Nijhuis Bouw gerechtigd om architectonische- of technische wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden niet verrekend.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

Bouwproces

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-, het warmtestation van WarmteStad, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water, stadswarmte en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom en dergelijke is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten.

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

Warmtestation

Op het einde van het woonblok van de 8 woningen, plaatst Warmtestad, in de in opdracht van Nijestee uitgevoerde opstellingsruimte, een warmtestation. De opstellingsruimte bevindt zich achter de tuin van bouwnummer 5 en grenst aan het openbare voetpad. Een warmtestation is voorzien van een warmtewisselaar voor de overdracht van warmte uit het warmtenet aan de woningen. In de opstellingsruimte worden expansievoorzieningen en transportpompen opgenomen voor de distributie van de warmte van het warmtestation naar de woningen.

Warmtestad levert gedurende tenminste 30 jaar na oplevering van de woning warmte aan de woningen in het projectgebied waar uw woning deel van uitmaakt. Warmtestad levert en beheert de aansluitleidingen, warmtestations, expansievoorzieningen, transportpompen in een naar de woningen en de terreinleidingen tussen het warmtestation en de woningen. De koper van een woning gaat een contract aan met Warmtestad.

Oplevering

U wordt circa drie 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 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.

Voor de oplevering ontvangt u 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.

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.

Sleuteloverhandiging

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). De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht.

Bankgarantie

De bankgarantie geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. 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 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- aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Nazorg

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

Technische omschrijving

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

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

Begrippenlijst

Bouwbesluit

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

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

Het vertrek:

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

Volgens Bouwbesluit:

verkeersruimte
technische ruimte/meterruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
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. De adressen met huisnummers worden kort voor de oplevering van de woningen bekend gemaakt.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, speelvoorzieningen 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 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.

EPC

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) geeft aan hoe efficiënt een bouwwerk met energie omgaat. Vanaf 2015 hanteert het bouwbesluit, middels een theoretische berekening een EPC van 0,4 voor nieuwbouwwoningen. De EPC wordt berekend aan de hand van de isolatiewaarden, de keuze van klimaat- en warmtapwaterinstallaties, de opwekking van energie en de verlichting. Alle woningen van **Zon Wonen III** voldoen ruimschoots aan deze normen en hebben een EPC van 0,0.

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 bij de toiletdeur. Vanaf dit referentiepunt worden de hoogtematen gemeten.

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 vloer van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er staat (aantal mm)- Peil houdt dit in dat dit punt zicht (aantal mm) onder de bovenkant van de begane grondvloer bevindt. Het peil van de buitenberging kan op een ander niveau liggen dan het peil van de woning.

Prefab

Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt en 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.

Wanneer het noodzakelijk blijkt dat er grond wordt aan- of afgevoerd zijn deze kosten bij de koopsom inbegrepen.

Er wordt schoonzand aangevoerd ten behoeve van de bodemafluiting, bergingsvloer, bestrating en het aanvullen van de binnenzijde van de funderingsbalken.

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 fundering wordt uitgevoerd in 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.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem⁵. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De riolering wordt voorzien van polderstukken⁶.

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 onder de begane grondvloer, bedoeld voor ventilatie en (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.

⁶ Een polderstuk (ook wel expansiestuk) is een flexibele aansluiting dat tussen de binnen- en buitenriolering wordt geplaatst om leidingbreuk door zakkingen te voorkomen.

De toiletten, fonteintje, keukenafvoer, wastafel, het doucheputje en de wasmachineaansluiting worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

Oppervlakte-infiltratie

De hemelwaterafvoeren (van de voor- en achtergevel en berging) worden uitgevoerd in PVC met hergebruikgarantie. De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde geleiden het regenwater naar de (gemeenschappelijke) wadi⁷ zodat dit water op een natuurlijke manier in de grond kan infiltreren.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer⁸, aan de onderzijde voorzien van isolatie. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer⁹, dikte ca. 70 mm. In de woning komt onder de trap in de woonkamer een kierdicht geïsoleerd vezelcement kruipluik (595 x 795 mm) met verzinkt stalen omranding als toegang naar de kruipruimte van de woning. De kruipruimte wordt geventileerd door kunststof vloerventilatiekokers, die in de gevels worden opgenomen.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaat(leiding)vloer. Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70mm, met uitzondering van de ruimte achter het knieschot¹⁰ (deze krijgt geen afwerklaag) en de ruimte(s) met een tegelvloer (wanneer de afwerkstaat dit aangeeft).

⁷ Een wadi is een verlaagde groenzone waar regenwater wordt verzameld zodat het vervolgens op een natuurlijke manier kan wegzakken in de bodem.

⁸ Een kanaalplaatvloer is een prefab betonvloer. Deze vloerelementen zijn over de gehele lengte voorzien van kanalen waardoor de vloer lichter wordt.

⁹ Een cementdekvloer is de afwerklaag van de constructieve vloer. Hierin liggen diverse water-, vloerverwarmings-leidingen en elektraleidingen. Daarom is het niet toegestaan om in deze cementdekvloeren te boren, schroeven, spijkeren enzovoorts.

¹⁰ 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 vaak ook een constructieve functie, u mag de beplating niet verwijderen.

Gevel

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie¹¹, met een binnenspouwblad van prefab beton, daartegenaan zit *een glaswol isolatie*, het buitenblad bestaat uit metselwerk. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in *wildverband*¹². Er worden per woning *drie OF vier* kleuren metselwerk toegepast, de kleurverdeling is te zien in de verkooptekeningen. Om de spouw te kunnen ventileren worden plaatselijk openstootvoegen¹³ met stootvoegroosters¹⁴ aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties (constructieve naad, voor de speling/werking) en stalen lateien (draagbalk boven wandopening) opgenomen volgens advies van de stenenfabrikant/-leverancier en in overleg met de constructeur. Onder de raamkozijnen met borstwering¹⁵ komen aan de buitenzijde van de woning *aluminium waterslagen*¹⁶. Raamkozijnen zonder borstwering worden aan de buitenzijde afgewerkt met een kunststof buitendorpel.

Buitenbankje

Elke woning krijgt een prefab betonnen bankje naast de voordeur.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, dekkend in kleur geschilderd, volgens kleurenschema en voorzien van isolerende HR++¹⁷ beglazing. De kozijnen in de voorgevel zijn grotendeels achter het metselwerk weggewerkt. Tussen de buitenkozijnen en de binnenwanden komt een rubberen afdichting. In enkele buitenkozijnen worden, zoals op de tekeningen staat aangegeven, ten behoeve van de ventilatie ventilatieroosters aangebracht. 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. In de badkamer komt geen vensterbank.

¹¹ Een spouwmuur bestaat uit twee evenwijdige wanden, een binnenwand (deze draagt de vloeren en het dak) met daartegenaan isolatie en een buitenwand (het metselwerk). De ruimte hiertussen heet een spouw.

¹² Bij een wildverband zit er geen regelmaat in het metselwerk, hele en halve stenen worden door elkaar gebruikt.

¹³ Een openstootvoeg is een verticale voeg tussen de bakstenen waar geen specie tussen komt.

¹⁴ Een stootvoegrooster komt in de openstootvoeg zodat er geen bijen, wespen etc. in de spouw kunnen komen.

¹⁵ De borstwering is het stukje muur onder een raamkozijn.

¹⁶ Een waterslag is een schuin aflopende en uitstekende rand onder een buitenraamkozijn die regenwater afleidt.

¹⁷ HR (hoog rendement) ++ beglazing is dubbelglas met daartussen een coating en argon vullen voor optimaal comfort.

Hier wordt de binnenzijde van het raamkozijn afgewerkt met dezelfde tegels als de badkamer, met op de uitwendige hoeken een tegelprofiel. Op de verkooptekeningen wordt het type raam aangeven.

De voordeur is een geïsoleerde deur, voorzien van glasopening (HR++), briefplaat, weldorpel¹⁸ en voordeurgarnituur. De dubbel openslaande terrasdeuren zijn massieve hardhouten buitendeuren voorzien van glasopeningen (HR++) en deurbeslag.

Dak

Uw woning krijgt een hellend dak met scharnierkapconstructie¹⁹. Deze bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen die van binnen naar buiten als volgt zijn opgebouwd: spaanplaat, dampdichte folie, glaswol isolatie, waterdichte dampdoorlatende folie, tengels, planlatten en *betonnen dakpannen*. De binnenzijde van de dakplaten worden niet afgewerkt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt de zinken bakgoot achter het buitenblad en aan de achterzijde is het dak voorzien van een gebeugelde zinken bakgoot.

Knieschotten

Het hellende dak wordt aan de binnenzijde voorzien van knieschotten *afgetimmerd met* houten plaatmateriaal. De knieschotten worden niet voorzien van *door mageneten afneembare luiken*. De knieschotten worden niet nader afgewerkt.

Dakraam

De daken van de woningen worden aan de achterzijde voorzien van een handbediend Velux tuimelvenster. Het dakraam wordt voorzien van HR++ glas, de buitenzijde wordt afgewerkt met een aluminium afwerklijst en het grenenhout aan de binnenzijde wordt af fabriek wit afgelakt.

Plat dak

Het platte dak van de woning (uitbouw 1,2 meter) met de bouwnummers 5 t/m 9 (niet de buitenberging) bestaat uit een betonnen kanaalplaatvloer, voorzien van afschot isolatie, dampremmende folie, bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met *een aluminium afdekkap*.

¹⁸ Een weldorpel zit aan de buitenkant onderaan de naar buitenslaande deur zodat regenwater wordt weggeleid.

¹⁹ Een scharnierkap is een prefab kapconstructie waarbij de hellende delen in de nok scharnieren, zodat deze dakelementen zich als het ware als een boek kunnen open vouwen en op de woning gezet kunnen worden.

Berging

In de tuin van de woningen wordt een prefab berging van verduurzaamd vuren hout geplaatst. De berging is opgebouwd op een prefab kunststof blokken fundering (die aan elkaar zijn verankerd) met daarop houten elementen voorzien van vuren houten rabatdelen²⁰ (bevestigd middels RVS nagels), een meranti kozijn met een meranit stapedorpel (930 x 2115 mm) voorzien van glas en een veiligheidsdeurslot. De vloer bestaat uit grijze betontegels van 300x300x45 mm, gelegd op een laag schoon zand. De open zijden van deze bestrating worden afgewerkt met betonnen opsluitbanden. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag, houten plaatmateriaal, bitumineuze dakbedekking en een metalen randafwerking. De berging wordt middels ventilatieroosters op natuurlijke wijze geventileerd. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering en lozen op het terrein. De elektravoorzieningen worden uitgevoerd als opbouw. Op de situatietekening ziet u waar de berging geplaatst wordt.

Binnenwanden

De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong (cellenbeton). In de afwerkstaat wordt aangegeven hoe de binnenwanden worden afgewerkt. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Binnenkozijnen en -deuren

In de stalen montagekozijnen komen afgelakte opdekdeuren²¹ 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 kunststenen dorpel. De deuren van badkamer en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De kozijnen worden voorzien van een bovenlicht met enkel glas. Het bovenlicht van de meterkast is voorzien van een dicht paneel. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot en roosters ten behoeve van de ventilatie.

Trappen en balustraden

De trap van de begane grondvloer naar de 1^e verdieping is een *gesloten (met MDF stootborden)* vuren houten trap. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping is een *open* vuren houten trap. *De trapgaten worden afgetimmerd met (houten) plaatmateriaal.* Verder worden de benodigde traphekjes/balustrades en leuning aangebracht.

²⁰ Rabatdelen zijn horizontale planken met een profilering zodat ze goed over elkaar heen gezet kunnen worden.

²¹ Opdekdeuren vallen deels over het kozijn heen (in tegenstelling tot stompe deuren, die vallen in het kozijn).

Afbouw-timmerwerk

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. De leidingen in de verblijfsruimten worden afgetimmerd met multiplex of fermacell (in natte ruimtes). *Het leveren en aanbrengen van plinten in de woning zit niet bij de koopprijs inbegrepen.*

Plafond- wand- en vloerafwerking

In de afwerkstaat staat per ruimte aangegeven hoe de wanden en plafonds worden afgewerkt.

Schilderwerk

Het metselwerk tussen de voordeur en het kozijn van de keuken wordt voorzien van schilderwerk. Het huisnummer wordt uitgespaard in dit schilderwerk.

De buitendeuren, met uitzondering van de voordeur (deze is fabrieksmatig afgelakt), ramen en kozijnen worden in de fabriek voorzien van een grondverf. Op de bouw worden deze nog één maal geschilderd, conform de kleur- en materiaalstaat. Het kan zijn dat de weersomstandigheden niet geschikt zijn voor het buitenschilderwerk. Als dit het geval is wordt dit later (eventueel na oplevering) gedaan.

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond. De zijkanten van de trap en het traphek worden in het werk dekkend geschilderd. De gesloten trap van de begane grond naar de eerste verdieping staat in de woonkamer en heeft standaard geen trapkast. Van deze trap worden de zijkanten, onderzijde van de treden en de stootborden dekkend geschilderd. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open trap (zonder stootborden).

De volgende onderdelen worden niet geschilderd en/of afgelakt:

- Cv-leidingen/leidingwerk;
- Houtwerk in/aan de *berging*
- Knieschotten;
- Onderzijde van het hellend dak;
- Traptreden.

Keuken

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. Wel heeft onze co-maker Oudman keukens in Assen ideeën ontwikkeld voor diverse keukenopstellingen. Meer informatie over de projectkeuken vindt u in de bijgevoegde flyer of kunt u opvragen bij deze leverancier. De koud- en warmwaterleidingen, de afvoer op de riolering, het ventilatiekanaal en de elektrapunten worden aangebracht zoals op tekening staat aangegeven.

Waterinstallaties en sanitair

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.
- Toilet begane grond, ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan.
- Buiten ter plaatse van de achtergevel, ten behoeve van een buitenkraantje.
- Badkamer, ten behoeve van de douche, het toilet en de wastafel.
- *Zolder* ten behoeve van de wasmachine aansluiting.

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

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

Hieronder vindt u een overzicht van het sanitair dat wordt aangebracht in de toiletruimte en de badkamer:

- Toiletruimte begane grond:
 - * Wandclosetpot met closetzitting Sphinx Serie 320 Basic kleur wit inclusief inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel Wisa vierkant kleur wit.
 - * Fontein Sphinx Serie 320 basic kleur wit met Grohe *Costa-L* kraan. Plugbekersifon en afvoermuurbuis met chromen rozet.
- Badkamer:
 - * Wastafelcombinatie Sphinx Serie 320 Basic kleur wit (600mm) met Grohe *Concetto* mengkraan. Plugbekersifon en muurafvoerbuis met chromen rozet. Boven de wastafel komt een geen Planchet (plankje) daar boven een spiegel (570 x 400mm).
 - * Thermostatische douchemengkraan *Grohe Grohtherm-1000*, een glijstangset Grohe Tempesta (600mm) en een vloerputje (150 x 150mm) met RVS-deksel.
- Wasmachine opstelplaats:
 - * Een sifonaansluiting en een wasmachinekraan, verchroomd met terugslagklep.

Stadsverwarming

De woning wordt verwarmd door middel van een stadsverwarmingsinstallatie²². Levering van warmte en warm tapwater door derden, stadverwarming- en energiebedrijven, vallen niet onder de verantwoording van de ondernemer. De verdeelunit bevindt zich in de meterkast. Het systeem wordt geregeld door een Round kamerthermostaat in de woonkamer.

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)	20° C
- Badruimte	(badkamer)	22° C
- Toiletruimte	(toilet)	15° C (geen radiator)
- Verkeersruimte	(overloop / hal)	15° C
- Onbenoemde ruimte	(zolder)	15° C (geen radiator)
- Buitenberging		onverwarmd

Vloerverwarming

De begane grondvloer van uw woning wordt voorzien van vloerverwarming. De verwarmingsinstallatie bestaat uit verticaal verzinkt stalen leidingen die worden aan gesloten op de verdeler. Op de begane grond bevindt zich de verdeler tegenover de meterkast achter de voordeur. Vanuit de verdelen wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de cementdekvloer zijn opgenomen. In de cementdekvloer die hier overheen wordt gestort wordt een wapeningnet aangebracht om scheurvorming te voorkomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een Round kamerthermostaat geplaatst in de woonkamer. Door de opwarmtijd van vloerverwarming adviseren wij geen tot maximaal een paar graden nachtverlaging toe te passen.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming. U bent zelf verantwoordelijk voor scheurvormingen, laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,13\text{m}^2\text{K/W}$ bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

²² Stadsverwarming houdt in dat rest-/afvalwarmte van een bedrijf middels leidingen naar een woonwijk wordt geleid om de woningen (middels een warmtewisselaar) te voorzien van warmte.

Radiatoren

Op de eerste verdieping worden de slaapkamers en de badkamer voorzien van radiatoren voorzien van thermostatische radiatorkranen. Op zolder kunt u optioneel kiezen voor een radiator met thermostatische radiatorkraan. De verwarmingsinstallatie bestaat uit verticaal verzinkt stalen leidingen met op de begane grond en de verdieping(en) waar nodig een verdeelstuk, horizontaal worden kunststof leidingen toegepast. Deze leidingen worden weggewerkt in de cementdekvloer. In de verschillende ruimtes worden radiatoren aangebracht met een afmeting waarmee er voldoende capaciteit is om desbetreffende ruimte minimaal tot de bovengenoemde temperaturen te kunnen verwarmen. De fabrieksmatig afgewerkte radiatoren worden zo veel mogelijk onder en bij gevelopening geplaatst. De weergegeven opstellingen zijn slechts een indicatie, eventuele noodzakelijke wijzigingen kunnen worden doorgevoerd aan de hand van transmissieberekeningen. De radiatoren zijn tevens individueel te regelen middels de aanwezige thermostatische radiatorkranen.

Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties

De woning wordt mechanische geventileerd. De ventilatie-unit, met een CO² sensor wordt op zolder 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. Voor de afzuigkap van de keuken dient u bij een afzuigkap met motor zelf na oplevering een doorvoer naar buiten te creëren. De hoofdbediening van de ventilatie wordt in de keuken geplaatst. De ventilatie-installatie krijgt een individuele dak doorvoer. Voor de mechanische ventilatie worden de nodige ventilatiekanalen aangebracht. Het leidingverloop van deze ventilatiekanalen is nog niet bekend en wordt nader door de ondernemer bepaald. In de kozijnen aan de achtergevel worden de nodige ventilatieroosters opgenomen voor de toevoer van verse lucht. Boven het kozijn van de slaapkamer aan de voorzijde wordt een ventilatierooster opgenomen voor de toevoer van verse lucht. De buiten berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, hier wordt deze middels een Hanoform groepen verdeelkast (type HAD, met geïntegreerde beltrafo) verdeeld over acht groepen. 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 buitenberging, de zolder de koelkast, de wasemkap, de combimagnetron (apart groep), de loze leiding fornuis, de loze leiding boiler, de vaatwasser, de ventilatie-unit en 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.

De hoogtes die worden gehanteerd zijn:

- | | | | |
|---------------------------------------|---|-----|-------------|
| - Schakelaars (inclusief combinaties) | : | ca. | 1050 mm + P |
| - Wandcontactdozen | : | ca. | 300 mm + P |
| - Loze leiding | : | ca. | 300 mm + P |
| - Wandcontactdozen in keuken | : | ca. | 1150 mm + P |
| - Wandcontactdozen wasmachine, droger | : | ca. | 1200 mm + P |

In de woning worden diverse aansluitingen aangebracht:

In de woonkamer:

- 2 niet bedrade, loze leidingen voorzien van een controledraad.

In de keuken:

- 1 loze leiding voor een elektrisch kooktoestel.
- 1 loze leiding voor een boiler.

In de hoofdslaapkamer (slaapkamer 1):

- 2 loze leidingen voorzien van een controledraad.

In slaapkamer 2:

- 2 loze leidingen voorzien van een controledraad.

Op zolder:

- 1 loze leiding voorzien van een controledraad.

Buiten, ten plaatste van de entree deur:

- Belinstallatie (Dimex beldrukker bij woningstoegansdeur, trafo en bel, fabrikaat Friedland).
- Het lichtpunt bij de voordeur wordt niet voorzien van een armatuur.

PV panelen

De woningen met de bouwnummers 7 t/m 10 worden voorzien van 10-tal PV-panelen²³. De woningen met de bouwnummers 5, 6, 11 en 12 worden voorzien van een 11-tal PV-panelen. De PV-panelen worden met een “in-daks” systeem aangebracht en liggen hiermee tussen de dakpannen. Het is in verband met de architectonische uitstraling aan de voorzijde niet mogelijk om meer dan de in basis aangebrachte PV-panelen te kiezen.

Brandveiligheid

Op de verkooptekening zijn rookmelders weergegeven. Deze rookmelders worden voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allemaal aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.

Terrein

Bij de woningen met de bouwnummers 5 t/m 12 wordt aan de zijkant en/of achterzijde conform de situatietekening (tussen privéterrein en de openbare straat) een hekwerk met een hoogte van ca. 1 meter 80 centimeter aangebracht bestaande uit hardhouten vierkant palen met gegalvaniseerde betongaas matten met een maaswijdte van 10 cm. Tegen dit hekwerk wordt een hederabepplanting aangebracht met een hoogte van ca. 40-80 cm. Aan de achterzijde van de woningen met de bouwnummers 6 t/m 12 wordt een verzinkt stalen toegangspoort geplaatst. Aan de zijkant van bouwnummer 5 wordt achter de gebouwde ruimte van het warmtestation een verzinkt stalen toegangspoort geplaatst.

Van de openbare stoep aan de achterzijde van de woning tot aan het terras wordt met betegels met een afmeting van 50x50 cm. een pad van één meter breedte aangelegd. Naast dit pad worden geen betonnen opsluitbanden geplaatst.

Het terras aan de achterzijde van de woning bestaat uit betegels met een afmeting van 50x50 cm. Naast dit terras worden geen betonnen opsluitbanden geplaatst.

Afval

Huishoudelijk-, oud papier, plastic, GFT-afval dient u in te leveren in de collectieve afvalbak. Op loopafstand van de woning kunt u gebruik maken van een ondergrondse container.

²³ 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 huis binnen en wordt aangesloten op de meterkast.

Parkeren

De woningen met de bouwnummers 5 t/m 12 hebben een parkeerplek ter beschikking. Nijestee stelt gedurende tien jaar in totaal acht parkeerplaatsen ter beschikking aan de acht koopwoningen. Hiervoor zal een huurcontract worden opgesteld met deze looptijd. Het huurcontract is bij verkoop om te zetten naar de nieuwe koper. De huurprijs van deze parkeerplaatsen is gedurende de eerste tien jaren na oplevering bij de koopsom inbegrepen. Nijhuis zal voor deze parkeerplaatsen voorzien in een parkeerbeugel in een betonnen voet. Sleutels en beheer gaan over naar Nijestee. Het huurcontract is door de kopers niet overdraagbaar aan niet bewoners van de woning. Na tien jaar vervallen de huurcontracten. Parkeerplekken worden dan aangeboden aan de bewoners van de bouwnummer 5 t/m 12. Het huurtarief wat dan geldt is op dit moment nog niet te kwantificeren. Uitgangspunt is wel dat de huur gelijk is aan de huur van de parkeerplekken op het binnenterrein. De huidige inschatting is dat de huur betaalbaar moet zijn voor de bewoners van het sociale bezit van verkoper

