



KOOPPROCEDURE MET TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN KLEUR- EN MATERIAALSTAAT D.D. 27 MAART 2025



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 ontleen 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 bedenktijd

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 keuken 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 onderhoudsperiodes of de SWK-garantieperiodes 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.
- Telecomaandieners 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 adreswijzigingen 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.

Bouwvolgorde 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 2 maanden na oplevering ontvangt u van ABB een brief met het verzoek om de bankgarantie vrij te geven.

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.).

Twee maanden na oplevering ontvangt u van ABB een brief met het verzoek om de bankgarantie aan ABB vrij te geven. Deze brief wordt gelijktijdig ook naar de notaris verzonden. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie kan 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 ontleen. 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, 27 maart 2025



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.

Bouw- en oplevervolgorde

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze behoeft 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 wordt een drainagestreng aangebracht om de kruipruimte zo veel als mogelijk is droog te houden. Deze drainagestreng is over meerdere woningen aan elkaar gekoppeld. In uw tuin kan hiervoor een doorspuitput aangebracht worden. Deze put bevindt zich onder het maaiveld.

Onder de beganegrondvloer wordt een inspectieruimte aangebracht 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.

De nuts-tracés, met kabels en leidingen (water, stroom, data) en de hoofdriolering bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Hierdoor lopen de huisaansluitingen (en stadsverwarmingsleidingen) door de voortuin. U dient hier bij werkzaamheden die u gaat uitvoeren, rekening mee te houden.

TERREININRICHTING

Bestratingen

De parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien van grastegels, een pad met halfverharding, conform de situatietekening. Het is verplicht om de parkeerplaats voor minimaal 60% waterdoorlatend te houden. De parkeerplaats conform de situatietekening mag dus voor maximaal 40% voorzien worden van bestrating. Er wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De positie en het aantal parkeerplaatsen op uw privéterrein mag niet gewijzigd worden. Deze kwalitatieve verplichtingen zijn ook terug te vinden op de verkooptekeningen en in bijlage 2 van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Vanaf het openbaar gebied wordt een gedeelte van het pad naar de voordeur voorzien van halfverharding. Het gedeelte van het pad naar de entree van de woning wordt voorzien van klinkers.

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen worden uitgevoerd in samenwerking met de gemeente. 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.



Bouwnummers 167 t/m 173 hebben aangrenzend aan hun tuin een gedeeld achterpad met hun burens. Dit pad wordt 1,5 m breed en aangelegd met betontegels van 30 x 30 cm.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen zijn bij oplevering aangegeven met perkoenpalen. Zo weet u wat de afmetingen van uw kavel zijn. De perceelsgrenzen zijn ook terug te vinden op de situatietekening.

Uw wijk en tuinen krijgen een groene invulling door middel van beplanting. Deze groene invulling is voor uw tuin visueel gemaakt op de verkoopsituatietekening, toegevoegd bij de koperscontractmap.

Er komt een aantal soorten erfafscheidingen met beplantingen. Hiervan is de situatietekening leidend. Dit zijn de verschillende erfafscheidingen:

- Gemengde hagen van 80 cm worden geplaatst in voor- en zijtuinen. Een gemengde haag met een eindhoogte van circa 1,8 m komt in de zijtuinen van bouwnummers 158, 174 en 175.
- Bij bouwnummers 158 t/m 166 komt als erfafscheiding een wilgentenenscherm van circa 1,2 m hoog. Daarachter komen (in uw tuin) meerdere soorten leibomen.

De exacte posities, grootte en type van de erfafscheidingen zijn aangegeven op de situatietekening.

Het aanbrengen van de groenvoorzieningen doen we in het plantseizoen, oktober tot en met april, om het aanslaan van het groen zoveel als mogelijk de kans te geven. Wij geven geen garantie op het aangebrachte groen. Dit geldt voor zowel de openbare inrichting als de tuininrichting. De aangebrachte groenvoorzieningen vallen niet onder de SWK-garantieregeling.

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief ingetekend. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. De inrichting wordt definitief vastgesteld door de gemeente.

Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Toch kan het zijn dat een bestaande boom, die op tekening staat, alsnog vervangen wordt voor een nieuwe boom.

Het pad achter bouwnummers 167 t/m 173 is geen openbaar gebied, maar gedeeld eigendom van de aangrenzende bouwnummers. De achtertuinten die hieraan grenzen worden niet voorzien van een erfafscheiding. De erfafscheiding wordt door de koper zelf aangebracht in overleg met de directe burens. Het achterpad wordt wel afgesloten met een gezamenlijke poort die ook toegankelijk is voor de aangrenzende woningen van de toekomstige fase 4B. U ontvangt bij oplevering een sleutel van de gezamenlijke poort.

CONSTRUCTIE

Funderingen

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

Vloeren

De beganegrondvloer van de woningen wordt een geïsoleerde, betonnen systeembloer. De isolatiewaarde (de Rc-waarde) bedraagt circa 5 m²K/W. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloeren.

Op de beganegrondvloer en de verdiepingvloeren van de woningen worden cementdekvloeren aangebracht. De cementdekvloer op de begane grond, de eerste verdieping en 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.



In de cementdekvloer van de geïsoleerde bergingen wordt geen wapeningsnet opgenomen, omdat de vloer niet is voorzien van vloerverwarming. Indien (optioneel) gekozen wordt voor een uitbreiding van deze ruimte naar een verblijfsruimte, wordt er ook een wapeningsnet aangebracht.

Ter plaatse van de zolder komt er achter de knieschotten geen afwerkvloer.

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd en zijn geschikt voor zachte niet-verlijmde vloerbedekking.

Bij zowel type F (langs de zijgevel van de woonkamer) als bij de optionele samenvoeging tussen de woonkamer en berging, waar zowel bij type E als F voor gekozen kan worden, komt een muurdoorbraak. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een stalen balk voor de opligging van de verdiepingsvloer. De stalen balk wordt aan weerszijden gedragen door de betonnen draagmuur of door stalen kolommen die in de muur worden geplaatst. De stalen kolom in de muur krijgt een aftimmering. De onderkant van de balk blijft zichtbaar in het plafond. Deze stalen balk staat in de plattegrond met een stippellijn weergegeven. De stalen balk wordt voorzien van spuitwerk.

Daken

De hellende daken krijgen:

- geïsoleerde, prefab houten dakelementen. De binnenzijde van de dakelementen krijgen wit sauswerk;
- dragende knieschotten. In de knieschotten wordt een luik opgenomen. De positie is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen;
- keramische dakpannen, compleet met benodigde hulpstukken;
- een dakgoot, uitgevoerd als zinken mastgoot.

De totale isolatiewaarde van de hellende daken bedraagt circa 6,0 m²K/W.

Dakkapel bnr. 165 en 166 (standaard)

Deze dakkapellen worden uitgevoerd in houten bekleding (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De houten bekleding is voorzien van verantwoord geproduceerd, fabrieksmatig gekleurde delen, die verticaal en als open systeem worden aangebracht. Achter de houten delen wordt een donkere folie aangebracht. Bij een 'open' bekleding blijft een kleine ruimte tussen de verticale, houten delen vrij. De isolatiewaarde van de dakkapel is afgestemd op een gemiddelde van circa 4,5 m²K/W. De binnenzijden van de zijwangen worden voorzien van wit sauswerk, gelijk aan de woning. De dakkapellen krijgen een vensterbank van plaatmateriaal.

Dakkapel (ruwbouwoptie)

De optionele dakkapellen worden aan de buitenzijde voorzien van onderhoudsarme beplating en bitumineuze dakbedekking. De isolatiewaarde van de dakkapel is afgestemd op een gemiddelde van circa 4,5 m²K/W. De binnenzijden van de zijwangen worden voorzien van wit sauswerk, gelijk aan de woning. De dakkapellen krijgen een vensterbank van plaatmateriaal. De houten kozijnen in de optionele dakkapel krijgen drielaagse beglazing.

Het geïsoleerde dak van de bergruimte bestaat uit kanaalplaat met afschotisolatie en tweelaagse, bitumineuze dakbedekking. Hierop komt grind als ballastlaag. De totale isolatiewaarde van het dak bedraagt circa 6,0 m²K/W. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim.

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. Door de combinatie van ruwbouwopties kunnen er betonnen stabiliteitswanden ter plaatse van de trappen nodig zijn.

Woningtype F krijgt een betonnen stabiliteitswand op de begane grond en eerste verdieping ter plaatse van het trapgat, zoals aangegeven op de tekeningen.

GEVELS



Gevels

De buitengevels van de woningen en van de geïsoleerde bergruimten worden uitgevoerd in meerdere kleuren metselwerk (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De metselspecie wordt licht verdiept doorgestrekken. 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, te vergroten en vanwege het natuurinclusief bouwen worden op de gevels voorzieningen opgenomen, zoals nestkastjes voor vogels en sleuven in de getimmerde overstekken voor vleermuizen. De exacte posities zijn terug te vinden op de verkooptekeningen.

De buitengevels van de woningen worden deels uitgevoerd in houten gevelbekleding (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De houten gevelbekleding is voorzien van verantwoord geproduceerd, fabrieksmatig gekleurde delen, die verticaal en als open systeem worden aangebracht. Achter de houten geveldelen wordt een donkere folie aangebracht. Bij een 'open' gevelbekleding blijft een kleine ruimte tussen de verticale, houten delen vrij.

Bij overgangen van het metselwerk en de houten gevelbekleding wordt een betonnen spekbond toegepast.

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 4,5 m²K/W.

Conform de situatietekening wordt er tegen de voorgevel van bouwnummers 158 t/m 163 en 167 t/m 175 een pergola bevestigd. Bij bouwnummers 164, 165 en 166 wordt de pergola aan de zijgevel bevestigd. Deze pergola is opgebouwd uit een houtconstructie van duurzaam en fabrieksmatig gekleurd naaldhout, voorzien van klimbeplanting. De bovenzijde van de houten staanders van de pergola krijgt een metalen gecoat afdekplaat.

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 aluminium waterslagen, uitgezonderd de kozijnen tot maaiveld en de kozijnen in het metselwerk. De waterslagen onder de kozijnen met metselwerk zijn van beton. 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.

De roedeverdeling in de kozijnen is opgebouwd op het glas. Het glas is ter plaatse van de roeden verdeeld door een kunststoflijst, opgenomen in de luchtsponw van het glas.

Beglazing

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

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

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 voorzien van een loopslot, behoudens:

- Badkamer / toilet vrij- en bezetslot;
- Meterkast dag- en nachtslot;
- Technische ruimte dag- en nachtslot;
- Trapkast dag- en nachtslot;
- Berging, niet zijnde een bijkeuken dag- en nachtslot.

Buitenschilderwerk

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt dekkend in kleur (zijdeglans) aangebracht, zo veel mogelijk in de fabriek, conform het advies van de verfleverancier.

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

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen en de aangrenzende, geïsoleerde bergingen worden uitgevoerd in zink, bevestigd met beugels en aangesloten op de schoonwaterriolering. De schoonwaterriolering komt uit op de wadi's in het openbaar gebied, vanwaar geloosd wordt op het oppervlaktewater.

Hierin mag dus geen vuil water en ook geen sopwater terechtkomen!

BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden van de woningen bestaan 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 wijzigen.

Binnendeurkozijnen en -deuren

Woningtype E (twee-onder-een-kapwoningen)

De binnendeurkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd als afgelakte, naaldhouten systeemkozijnen zonder bovenlicht. De binnendeurkozijnen op de begane grond worden voorzien van fabrieksmatig gelakte, stompe deuren. De deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd met een glasgedeelte. De binnendeurkozijnen op de verdiepingen worden uitgevoerd als gemoffeld stalen systeemkozijnen zonder bovenlicht. De binnendeurkozijnen op de verdiepingen worden voorzien van fabrieksmatig gelakte opdekdeuren.

Woningtype F (landhuizen)

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als afgelakte, hardhouten kozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig gelakte, stompe deuren. De deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd met een glasgedeelte.

Trappen en balustraden

Alle trappen worden geleverd met het keurmerk duurzaam verantwoord geproduceerd hout.

Bij een traphek dat voorzien is van een trapleuning, komen de spijlen dichter bij elkaar te staan dan bij een traphek waar geen trapleuning aan vast zit. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat de leuning opklimbaar is.

Woningtype E (twee-onder-een-kapwoningen)

De trappen naar de verdiepingen zijn open, vurenhouten trappen met aan de muurzijde een rechthoekige, grenen leuning. Er komt een open, vurenhouten traphek op de eerste verdieping.

Woningtype F (landhuizen)



De trappen naar de verdiepingen zijn open, vurenhouten trappen, voorzien van decotreden en een rechthoekige, grenen leuning. Er komt een open, vurenhouten traphek op de tweede verdieping. Voor de decotreden kan een keuze worden gemaakt uit drie houtdecoren en één steendecor (royal eiken / verweerd eiken / mokka / leisteen).

In het afbouwtraject kunt u de trap verder naar eigen wens aanpassen via het VIOS Trapselect portaal.

Natuur- en kunststeen

De binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet krijgen een onderdorpel van kunststeen.

Woningtype E (twee-onder-een-kapwoningen)

Alle woningen krijgen marmercomposiet Bianco MI vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Woningtype F (landhuizen)

Alle woningen krijgen hardsteen MI 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, tenzij er betgeld wordt. 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.

Woningtype E (twee-onder-een-kapwoningen)

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 400 mm, liggend 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 Five collectie (kleur: black, dark taupe, taupe, beton, light grey, creme), afmeting circa 300 x 300 mm.

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

Indien uit de aangegeven 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.

Woningtype F (landhuizen)

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



de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 250 x 400 mm, liggend 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 Five collectie (kleur: black, dark taupe, taupe, beton, light grey, creme), afmeting circa 600 x 600 mm.

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

Indien uit de aangegeven 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 traptreden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd.

Het aftimmerwerk om de stalen kolommen in de woonkamer bij woningtype F en bij uitbreidingsoptie waarbij de berging wordt betrokken bij de woonkamer, wordt niet afgelakt. De aftimmering van deze kolommen wordt behangklaar 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 mechanische 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. Dit is te regelen via het afbouwkeuzepakket dat besproken wordt met onze kopersbegeleiding.

Voor ieder project wordt een keukenleverancier geselecteerd 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 er alleen elektrisch gekookt kan worden.

Binneninrichting

De woningen worden niet voorzien van plinten.

Binnentimmerwerk

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

INSTALLATIE

Gasaansluiting

De woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting.

Riolering, hemelwaterafvoer

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

Het rioleringsstelsel van de woningen is gescheiden, wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De vuilwaterriolering wordt op het gemeenteriool aangesloten. De schoonwaterriolering komt uit op de wadi's in het openbare gebied, vanwaar geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het scheiden van het rioleringsstelsel mag het hemelwaterafvoer enkel gebruikt worden voor het afvoeren van regenwater. Hierin mag dus geen vuil water en ook geen sopwater terecht komen!

De keukenruimte en de opstelplaats voor de wasmachine zijn voorzien van een afgedopte rioleringsleiding.

Het achterpad bij bouwnummers 167 t/m 173 krijgt straatkolken ten behoeve van de afwatering van regenwater. De riolering van het achterpad is aangesloten op de schoonwaterriolering. De schoonwaterriolering komt uit op de wadi's in het openbare gebied, vanwaar geloosd wordt op het oppervlaktewater.

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.

Woningtype E (twee-onder-een-kapwoningen)

Sanitair: Villeroy & Boch Avento.

Kranen: Grohe Eurosmart.

Wasmachinekraan en fonteinkraan: Grohe Costa L.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan: type Grohe Grohtherm 1000.

Toiletruimte(s):

- porseleinen fontein, voorzien van een verchromd 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.



Woningtype F (landhuizen)

Sanitair: Villeroy & Boch Subway.

Fontein: Villeroy & Boch Avento.

Kranen: Grohe Eurostyle Cosmopolitan.

Wasmachinekraan: Grohe Costa L.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan: Grohe Euphoria douchesysteem 260.

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:

- dubbele, porseleinen wastafel, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- wastafelmengkraan;
- draingoot en vloertegels op afschot in de douchehoek;
- thermostatische douchemengkraan met vaste douchepijp en handdouche.



De woningen worden niet voorzien van een 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:

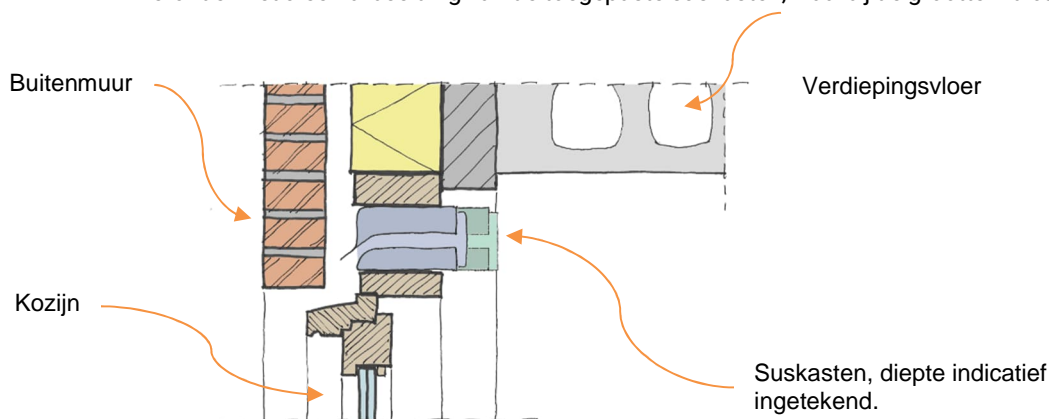
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan.

De leidingen worden in de badkamer, toiletruimten en keuken voor zover mogelijk in de muur of vloer weg-gewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht. De warmwaterleiding wordt aangesloten op de stadsverwarmingsunit. Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten loopt de waterdruk terug.

Alle woningen worden uitgevoerd met een warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW). Het warme douchewater dat in de riolering verdwijnt, verwarmt het koude aanvoerwater door een verticale buis-in-buis warmtewisselaar. Deze afvoerbuis / douchepijp WTW is via een afneembaar paneel in de meterkast bereikbaar.

Mechanische ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer. Voor de luchttoevoer komen er geluidsdempende roosters (zogenaamde suskasten). Deze worden verdekt geplaatst op de binnenkant van de kozijnen. Let bij het toepassen van raambekleding op de diepte van de suskasten. De suskasten kunnen enkele centimeters vanaf het binnenspouwblad uitsteken. Hieronder ziet u een afbeelding van de toegepaste suskasten, waarbij de grootte indicatief is weergegeven.



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 technische ruimte 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 ventileert als 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 met stadsverwarming

De woningen krijgen directe warmte van een warmtedistributiesysteem (stadsverwarming) van het nutsbedrijf klasse CW5. De verwarmingsunit in de meterkast blijft eigendom van het nutsbedrijf. De levering



van de warmte wordt uitgevoerd door HVC en valt niet onder de SWK-garantie. Door aangesloten te zijn op 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.

Indien gewenst kunt u (via HVC) kiezen voor een hogere CW-klasse (CW5+). De CW-klasse staat voor Comfort Warm Water. Indien gekozen wordt voor een tweede badkamer, bad of stortdouche is dit aan te raden vanwege het benodigde tapwaterdebiet (liters per minuut).

De eventuele subsidies voor een gasloze woning zijn reeds verwerkt in de koopsom.

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 van de stadsverwarming in de meterkast. In de technische ruimte van de zolderverdieping wordt ook een expansievat geplaatst. De positie van de delers en het expansievat is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

De verdeler op de begane grond onder de trap en op de eerste verdieping wordt voorzien van een omkasting. Daarnaast wordt de tweede verdieping ook standaard voorzien van vloerverwarming. De verdeler op de tweede verdieping wordt niet voorzien van een omkasting.

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 de badkamer is naast vloerverwarming eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig.

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: $\leq 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.

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

<i>Badkamer</i>	22°C
<i>Woonkamer/keuken</i>	22°C
<i>Slaapkamers</i>	22°C
<i>Hal, overloop, bergruimte mits verwarmingselement aanwezig</i>	18°C

In de overige ruimten zoals bijvoorbeeld de geïsoleerde berging en onbenoemde ruimten op de zolderverdieping worden geen vloerverwarmingssystemen of andere verwarmingselementen geplaatst. De berekening van de capaciteit geschiedt aan de hand van de ISSO 51. De uiteindelijke opstelling, afmetingen en het 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 zo veel mogelijk weggewerkt, behalve in de meterruimte en de onbenoemde ruimten. Het schakelmateriaal en de gearde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterruimte en de technische ruimte komt de opbouwuitvoering.

De woning is standaard voorzien van een driefasenaansluiting (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 telefoon of CAI aangebracht. De woning krijgt standaard een glasvezelaansluiting van Ziggo in de meterkast. De meterkast wordt uitgerust met een dubbele wandcontactdoos.

Een Smart Home domoticapakket, van het merk Busch-free@Home-systeem, wordt standaard toegepast. Op de begane grond worden in de woonkamer/keuken 'slimme' plafondlichtpunten aangebracht. Bij deze lichtpunten wordt een nuldraad aangebracht naar de schakelaar.

Een nuldraad zorgt voor de afvoer van stroom, waardoor de bediening van deze lichtpunten regelbaar is via de schakelaar of via de app (via Bluetooth). In de woonkamer wordt een aan- en uitschakelaar aangebracht, waarmee u alle 'slimme' lichtpunten in één keer kunt bedienen. Eventuele uitbreidingen op dit systeem zijn mogelijk door middel van de uitbreidingspakketten, te regelen met uw kopersbegeleider.

Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdeler wordt, indien nodig, een loze leiding en/of wandcontactdoos aangebracht. Deze worden gebruikt voor de aansturing van de verdeler. Verder wordt de woning voorzien van een deurbelinstallatie.

Eventuele wijzigingen op de locaties van de schakelaars / wandcontactdozen en centraaldozen worden voorbehouden in verband met de sparinginstructies voor het prefab betoncasco. Nabij de voordeuren en bij de achtergevel komt een aansluitpunt voor buitenverlichting (exclusief armatuur).

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 minimale Wattpiek van 440 (WP) per panel) 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 wordt. Het systeem is aan te vullen met meerdere panelen, waarbij rekening gehouden dient te worden met de (dak)oriëntatie, beschikbare dakruimte en overige keuzemogelijkheden (dakraam en dakkapel).

Belastbaarheid elektrisch netwerk

ABB heeft in een vroeg stadium overleggen met netwerkbeheerders voor het passend aansluiten van de nieuwe woningen. De netwerkbeheerder 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 terugleveren. Wij snappen 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 dient u in contact op te nemen met uw netwerkbeheerder. ABB kan hierin helaas niets voor u betekenen.

Veilig wonen

Als leidraad bij de planontwikkeling is het eisenpakket van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zo veel mogelijk gehanteerd. Door het toepassen van bijvoorbeeld inbraakwerend hang- en sluitwerk op bereikbare gevelelementen en aansluitpunten voor verlichting aan de buitengevel wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid en inbraakbeveiliging. Verder worden in de woning tegen het plafond / schuine dakvlak rookmelders gemonteerd met aansluiting op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij. Er wordt echter geen politiekeurmerk-certificaat aangevraagd.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp van uw woning en/of gekozen ruwbouwopties en/of afbouwopties kunnen tot gevolg hebben dat in diverse verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden gebruik wordt gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode" om te voldoen aan daglicht en of ventilatie-eisen. Deze methode is een rekenkundige methode, waarbij een deel van de verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden niet wordt meegenomen in de berekening. De verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden worden hiermee fictief verkleind, waardoor wordt



voldaan aan de Bouwbesluit-eis. Deze methode is toegestaan conform het Bouwbesluit. Dit is slechts een fictieve verkleining. De gehele ruimte wordt hetzelfde afgewerkt (conform de afwerkstaat).

Energiebesparing

Om het energieverbruik te beperken, is een aantal energiebeperkende maatregelen toegepast:

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

Energieprestatie

De omgevingsvergunning van de woningen is aangevraagd vóór 1 januari 2021. Hierdoor mogen de woningen voldoen aan de energieprestatienorm (energieprestatiecoëfficiënt) van 0,4 die in 2020 van toepassing was. In Amstelwijk Park hebben de woningen in de basis een EPC van maximaal 0,0 (energie neutraal). De keuze van ruwbouwopties kan een negatieve invloed hebben op de EPC van de woning.

Energielabel

De basiswoning heeft voorlopig label A+++ . Afhankelijk van uw optiekeuzes kunnen de EPC-indicatoren wijzigen. Uw gekozen opties worden verwerkt in de definitieve EPC-berekening en 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 productie-technieken, de inkoop van duurzame materialen en een goede milieuzorg.

ABB Bouwgroep maakt uitsluitend 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, 27 maart 2025



Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Daken		
Dakbedekking hellende daken	Keramische dakpan	Leikleur
Dakbedekking platte daken	Bitumen met grind	Zwart
Daktrim	Aluminium	Antraciet
Goot	Zinken mastgoot	Blank
Getimmerde goot overstek	Onderhoudsarme beplating	Wit
Bekleding dakkapel type F2	Behandeld hout	Bruingrijs
Gevels		
<i>Bouwnummers 158 t/m 164 en 166 t/m 174</i>		
Gevelsteen	Baksteen	<i>Gemêleerd wit</i>
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Wit
Gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd hout	Bruingrijs
<i>Bouwnummers 165 en 175</i>		
Gevelsteen	Baksteen	Wit-geel
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Zilvergrijs
Gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd hout	Bruingrijs
Overige		
Plintsteen	Accentsteen	Mangaan/zwart
Voegwerk accentsteen	Metselmortel, doorgestreken	Donkergrijs
Accentband tussen houtwerk en metselwerk	Beton	Naturel
Raamdorpels bij houten gevelbekleding	Aluminium	Antraciet
Raamdorpels bij metselwerk	Beton	Naturel
Lateien in gevels	Staal	Antraciet
Hemelwaterafvoeren woningen	Zink	Blank
Kozijnen		
Kozijnen	Hout	Antraciet
Ramen	Hout	Antraciet
Bergingsdeur	Hout	Wit
Voordeuren	Hout	Wit
Terrasdeuren	Hout	Antraciet
(Optionele) schuifpui	Hout	Antraciet
Deurdorpels	Hybride (aluminium/hout)	Antraciet
Ventilatie- en susroosters	Aluminium	Antraciet
Terreininrichting		
Halfverharding vanaf openbaar gebied	Gravier d'or o.i.d.	Beige/zand
Bestrating naar voordeur	Bestrating, getrommeld, waalformaat, halfsteens	Bruin/rood
Afscheidingen		
Pergola	Hout	Wit



Poorten van parkeerhof naar achterpad t.b.v afsluiting en naar tuinen (bnrs. 174 en 175)	Stalen open raster	Antraciet
--	--------------------	-----------

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

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Daken		
Daktrimmen uitbouwen en/of erkers	Aluminium	Antraciet
Overige daktrimmen	Aluminium	Antraciet
Zijwangen dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Antraciet
Boeiboord dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Antraciet
Dakbedekking dakkapel	Bitumen	Zwart

Afwerkstaat ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond / Dak
Hal/entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Toilet(ten)	Tegels	Tegels tot plafond	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(s)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer(s)	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer, niet achter knieschot	Behangklaar	Onbehandeld
Geïsoleerde bergruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld

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



Ruimtebenaming

De regelgeving waaraan woningen moeten voldoen, het Bouwbesluit, hanteert andere begrippen voor ruimten dan gebruikelijk in verkoopdocumentatie (zoals deze technische omschrijving, verkoopbrochure, verkooptekeningen, ect.). Hieronder wordt een aantal voorbeelden gegeven van de ruimtebenaming in de verkoopdocumentatie en de ruimtebenaming volgens het Bouwbesluit.

Ruimtenaam verkoopdocumentatie	Ruimtenaam Bouwbesluit
Entree	Verkeersruimte
Hal	Verkeersruimte
Overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniekruijnte	Techniekruijnte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte