

't SMIDSHOF in Lichtenvoorde

2-laags - Bovenwoningen 1.1 en 1.2 - Benedenwoningen 1.3 en 1.4

1-laags - Woningen 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2



Technische Omschrijving

1 mei 2025

www.hetsmidshof.nl

1. Het project

't Smid hof ligt op een mooie locatie in Lichtenvoorde. Het is rustig gelegen, niet ver van het centrum en dichtbij belangrijke voorzieningen. Het hofje is ontsloten via de Derde Broekdijk in Lichtenvoorde, een ideaal startpunt om de mooie omgeving in te trekken op de fiets of om te wandelen.

In het hofje worden drie wooneenheden gebouwd rond een centrale plek. De eigentijdse architectuur en de ligging van de woningen in het groen zorgen voor privacy, beschaduwing en verbinden de binnen- en buitenruimte met elkaar. Het project bestaat uit 6 luxe benedenwoning en 2 luxe bovenwoningen met buitenbergingen, parkeerplaatsen en terreininrichting op 't Smidshof gelegen aan de Derde broekdijk en Groenling te Lichtenvoorde.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op:

Paviljoen 1:

- Bovenwoning: 1.1 en 1.2
- Benedenwoning: 1.3 en 1.4



Paviljoen 2:

- Benedenwoning: 2.1 en 2.2



Paviljoen 3:

- Benedenwoning: 3.1 en 3.2



Projectontwikkelaar:	WOBO Vastgoed Raadhuisstraat 12 7131 CM Lichtenvoorde
Architect:	Architectenbureau Zowel Koningslinde 15 7131 MP Lichtenvoorde www.architectenbureauzowel.nl
Constructeur:	CAB te Boekhorst 't Goor 47, 7071 PC Uift. www.CABteBoekhorst.nl
Aannemers:	Oolthuis bouwt Boschlaan 15 7131 RA Lichtenvoorde www.oolthuis.nl Porskamp Installatietechniek Mercatorstraat 7 7131 PW Lichtenvoorde www.porskamp.com
Makelaar:	Steentjes & Scharenborg Broekboomstraat 10 7131 DW Lichtenvoorde www.steentjesscharenborg.nl (tel. 0544 - 372 220)
Hovenier:	Green M2 Turfweg 4 7004 HP Doetinchem www.greenm2.nl
Stylist:	Richt In (Francis Leemreize) www.richtin.nl

Inhoudsopgave

1. Het project.....	2
2. Aankoopprocedure.....	6
3. Projectinformatie	12
4. Administratieve- en algemene voorwaarden.....	16
5. Grondwerken.....	18
6. Buitenriolering.....	18
7. Terreinverharding.....	19
8. Groenvoorziening.....	19
9. Terreininrichting.....	20
10. Begane grondvloeren	21
11. Verdiepings- en dakvloeren	22
12. Constructieve wanden.....	22
13. Binnenwanden	23
14. Gevels	23
15. Trappen, Balkons en Hekwerken.....	23
16. Staalconstructies	23
17. Kozijnen, Ramen en deuren	24
18. Beglazing.....	24
19. Sanitair en tegelwerken	25
20. Metaal en kunstofwerken	27
21. Afbouwtimmerwerken	27
22. Schilderwerken.....	27
23. Keukenopstelling.....	28
24. Water en Loodgieterwerken	32
25. Verwarmingsinstallatie.....	33
26. Ventilatie en Luchtbehandeling	34
27. Elektrotechnische Installaties.....	35
28. Algemeen.....	39
29. Gebruik van persoonsgegevens	42
Bijlage 1: Kleur- en Materiaalstaat	43
Bijlage 2: Afwerkstaat Interieur	46
Bijlage 3: Uitrustingsstaat installaties.....	47
Bijlage 4: Gebruik, Onderhoud en Garantievoorwaarde van uw woning.....	52

2. Aankoopprocedure

Verkoop documentatie en contractstukken

Bij de aankoop van uw woning krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere “waarde” vertegenwoordigen;

- *Verkoopbrochure*: De verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven aan u als kandidaat koper van de uiteindelijke woningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- *Contractstukken*: Deze zijn benoemd als bijlage in de koopovereenkomst waaronder de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving. De technische stukken zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken behoren bij de overeenkomst voor het bouwen van uw woning, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw koopovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

Procedure aankoop van de woning

1. Start verkoop
2. Inschrijfperiode
3. Beoordeling inschrijving
4. Toewijzing
5. Uitnodiging verkoopgesprek
6. Beslissingstermijn koopovereenkomst
7. Hypotheek regelen
8. Personalisering woning
 - a. Kleuren, armaturen, keuken, badkamer, sanitair en tuin
9. Voorbereiding bouw
10. Start van de bouw

(Meer informatie kunt u vinden in de verkoopbrochure)

Ondertekenen Koopovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een koopovereenkomst. U gaat daarbij een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van het appartementsrecht van een woning en de bijhorende grond. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst inclusief splitsingsakte verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom.

Aangezien het eigendom van het hofje (de grond en de woningen) in appartementsrechten wordt gesplitst, wordt u op de eerste plaats mede-eigenaar van het totale perceel. Tevens bent u de enige van de eigenaren die uw aangekochte woning en grond mag gebruiken.

Bij de ondertekening van de koopovereenkomst ontvangt u de verkooptekening(en) en Technische Omschrijving van uw woning, welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen koopovereenkomst. Nadat de overeenkomst door u en

WOBO Vastgoed zijn getekend, ontvangt u een origineel exemplaar van de overeenkomst via de makelaar. Er wordt ook een kopie verstuurd van de overeenkomst aan de notaris.

De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs

De woning wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen.

Koopsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Deze koopsom betaalt u in termijnen bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten
- Honoraria architect, constructeur en overige adviseurs.
- Ontwikkelingskosten.
- Verkoopkosten en makelaarscourtage.
- Notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte).
- Gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- Overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting
- Kadastrale inmeting
- Engineering, bouw- en installatiekosten.
- Installatievoorziening voor de keuken, toilet en badkamer conform de technische omschrijving (exclusief levering en montage van de keuken, toilet en badkamer).
- Verzekering tijdens de bouw
- BTW (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).
- De éénmalige aansluitkosten voor water, elektriciteit en ziggo (CAI)
- De kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering.
- De aansluitkosten voor de riolering.

Financiering regelen

Indien voor de aankoop van de woning een hypothecaire lening nodig is heeft u na ondertekening van de koopovereenkomst gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen. Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de v.o.n.-prijs, zoals:

- De kosten voor eventuele meerwerkopties
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- De eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding
- De eventuele (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u de woning koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- Een voorschotbijdrage voor de maandelijkse VvE bijdrage (inleg operationele kosten)
- De premie voor de opstal- en/of risicoverzekering

AANDACHTSPUNT: let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de

opschortende voorwaarden is opgenomen. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

Afbouw optielijst

Nadat de koopovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend en de financiering helemaal rond is, wordt u door de klantbegeleider uitgenodigd voor een individueel gesprek. De klantbegeleider informeert u tijdens het individuele gesprek en gedurende de bouw over de procedure en deadlines voor het doorgeven van uw afbouwopties. Meestal zijn er verschillende deadlines voor de diverse categorieën woonwensen, denk daarbij o.a. aan:

- Individuele wensen keuken, sanitair en tegelwerk.
- Type armaturen voor de verlichting (railverlichting, in/op-bouwspots en wandverlichting)
- Kleuren- en materiaalplan (kleuren en materialen) op maat
- Extra elektra zoals uitbreiding stroompunten voor lichtpunten op plafond, de wanden of de tuin en voor wandcontactdozen en schakelaars
- Stucwerk en/of extra wanden, maatwerk beslag, kleur binnendeuren, hang- en sluitwerk, extra daklicht keuken en lamellen schuiframes voor extra privacy
- Tuinplan op maat

Tevens kunt u de stylist ook inhuren indien u advies wilt over een indelingsplan. Zo'n plan bestaat uit een plattegrondtekening op maat met een meubelopstelling die op schaal is ingetekend. Hierdoor worden gewenste looproutes inzichtelijk. Dit plan is altijd in combinatie met een sfeercollage want door een persoonlijke sfeer neer te zetten wordt een voor jou goed voelende ruimte gecreëerd.



Ook ontvangt u van de klantbegeleider een kopersmap waarin u deze informatie nog een keer kunt doorlezen. In deze map zit ook de afbouwoptielijst, waarmee u uw woning volgens uw eigen wens en smaak qua interieur kunt laten afbouwen. Bekijk deze zorgvuldig en maak uw keuze.

Specifieke woonwens

Heeft u een specifieke woonwens die wij voor u kunnen realiseren, maar die niet in de afbouwopties staat? Vraag dan een vrijblijvende offerte aan. U kunt uw wens tijdens een persoonlijk gesprek met de klantbegeleider bespreken. Vervolgens bekijken wij of uw wens technisch haalbaar is en in het bouwproces kan worden ingepast. Zo ja, dan bieden wij u een passende offerte aan.

Let op! Voor individuele wensen geldt hetzelfde als voor de opties: reageer op tijd. Uw aanvraag voor individuele wensen moet uiterlijk 5 werkdagen vóór het verstrijken van de deadline voor individuele wensen bij uw klantbegeleider zijn ingediend.

Uw aanvraag voor een individuele wens (wijziging) kan worden afgewezen, indien naar ons oordeel:

1. de wijziging(en) in strijd is (zijn) met vergunningen, ontheffingen en overige beschikkingen, die voor de opzet en de uitvoering van het werk volgens het bouwkundig bestek vereist zijn;
2. de wijziging(en) strijdig is (zijn) met de normen waaraan het te maken werk moet voldoen, zoals onder andere het BBL (bouwbesluit), de garantienormen en de BENG eisen;
3. de wijziging(en) leidt (leiden) tot een wijziging van de hoofdropzet van technische installaties in het werk (kleine wijzigingen en/of geringe aanpassingen moeten, met inachtnaam van het hiervoor gestelde, mogelijk zijn);
4. de wijziging strijdig is met de hoofdropzet van het plan en/ of de architectuur wordt aangetast;
5. het stadium van de bouw zo ver gevorderd is, dat de gevraagde wijziging ongewenst wordt geacht c.q. de wijziging zou kunnen leiden tot vertraging van het bouwproces.

Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Als uw aanvraag wordt afgewezen laten wij u dit zo snel mogelijk weten. Als er geen belemmerende voorwaarden zijn ontvangt u zo snel mogelijk na uw aanvraag van ons een offerte voor uw individuele wens(en). De offerte bevat een prijsopgave, een duidelijke technische omschrijving van de gewenste wijziging(en) en zonodig een bijbehorende bouwtekening. Als er aanleiding voor is laten we u ook weten met hoeveel werkdagen de opleveringstermijn van uw woning wordt verlengd.

Afbouwopties

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle afbouwopties (woonwensen) met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. Als u van ons de opdrachtbevestiging ontvangt met uw woon- en tuinwensen (afbouwopties), verzoeken wij u om deze opdrachtbevestiging te ondertekenen en terug te sturen naar uw klantbegeleider, zodat de opties door ons aan u kunnen worden gefactureerd.

Notarieel transport/akte van levering appartementsrecht

Nadat u van ons de brief heeft ontvangen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de overdracht van de levering van het appartementsrecht (de woning en de grond), het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale, op de transportdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van het appartementsrecht pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeboekt. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde eerste bouwtermijn (koop grond). Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Vooraf aan de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht (levering appartementsrecht) en de hypotheekakte. Voor de akte van

eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris. U dient er rekening mee te houden dat er extra kosten worden gerekend over vervallen bouwtermijnen. In de koopovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat de bouw van de woning is gestart. Of indien u na het notarieel transport een factuur van WOBO Vastgoed niet tijdig betaalt.
2. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de koopovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen in tweevoud (indien mogelijk digitaal). Indien u gebruik maakt van een hypotheek dient u één van de facturen zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, te verzenden naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt. Indien u over voldoende eigen vermogen beschikt dient u zelf zorg te dragen voor de betaling. Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd. Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Prijswijzigingen

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden doorberekend. De op 1 mei 2025 gepresenteerde verkoopprijzen staan vast tot 30 juni 2025. Vanaf 1 juli 2025 kunnen de verkoopprijzen herzien worden in verband met de fluctuerende marktprijzen.

Maatvoering en positie installaties

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen vanaf tekening gemeten maten afwijken van uw eigen meetwerk in de woning. Alle, op de tekeningen, aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele maat afwijkingen of dikte van wandafwerking zoals tegels e.d.. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend.

De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld inblaas-/afzuigventielen, vloerverwarmingsverdelers, wandcontactdozen en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkooptekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn afwijkingen mogelijk.

Producten, materialen en kleurnuances

Bij de in deze Technische Omschrijving en op tekening omschreven producten wordt uitgegaan van een standaardproduct, waarbij geringe afwijkingen in kleur en uitvoering kunnen optreden. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. Wij als aannemer zijn dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische omschrijving en op tekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben. Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) met dezelfde eindkleur. Ook moet u er rekening mee houden dat de kleuren van door ons getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting. In een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) kunnen deze er duidelijk anders uit zien.

Eventuele tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle stukken met zorg zijn samengesteld kunnen er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de stukken onderling. Onderstaand geven wij aan welke stukken prevaleren indien er tegenstrijdigheden voorkomen;

- Bij tegenstrijdigheden tussen de gevelbeelden en plattegronden in de algemene verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving met bijbehorende losse verkoopcontracttekening prevaleren boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de bouwtekeningen is hetgeen omschreven in de Technische Omschrijving leidend.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de standaard optielijst (ook wel woonwensen genoemd) en de Technische Omschrijving is hetgeen omschreven in de Technische Omschrijving leidend, tenzij anders is overeengekomen.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de opdrachtbevestiging van de gekozen afbouwopties (woonwensen) en de bijbehorende optietekeningen is de opdrachtbevestiging (offerte) leidend.

3. Projectinformatie

Informatie tijdens de bouw

Gedurende het project wordt u op de hoogte gehouden van de vorderingen. Dit doen wij door middel van het sturen van nieuwsberichten via email. Hierin leest u onder andere de voortgang van het werk, bijzonderheden tijdens de bouw, de prognose van de oplevering, andere informatie over de woningen en ontvangt u uitnodigingen over de kijkdag.

Bezoek aan de bouwplaats

Uiteraard hoort bij het kopen van een nieuwbouwwoning ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO- wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein te betreden.

Kijk- en meetdag

We begrijpen dat u als koper uitkijkt naar het moment dat u voor het eerst uw nieuwe woning kan betreden. Daarom organiseren we kijkdagen. Echter kan dit maar op een beperkt aantal momenten en nemen we daarin de veiligheid zeer serieus.

Tijdens de kijkdag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid. Voor het plannen van de kijkdag zijn geen vaste regels, maar wel een aantal richtlijnen die we doorgaans hanteren.

Voor de kijk- en meetdag is dat wanneer de binnenwanden zijn gerealiseerd in de woningen en waarop de installaties zijn afgetekend. U kunt dan controleren of de installaties (wandcontactdozen, schakelaars, etc) op de juiste positie zitten en u krijgt een goede indruk van de ruimtes in uw woning. Tijdens deze dag kunt u ook bijvoorbeeld leveranciers meenemen om e.e.a. op te meten. Bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten in de keuken of badkamer of na oplevering aan te brengen stoffering.

Ons streven is om u ongeveer 2 weken van tevoren uit te nodigen voor de kijkdag. Tijdens het bouwbezoek kan het mogelijk zijn dat niet alle woningen kunnen worden bekeken, door bijvoorbeeld werkzaamheden die worden uitgevoerd. Het kan dus zo zijn dat u niet uw eigen woning in kunt, natuurlijk kunt u dan een vergelijkbare woning bekijken en dus een goede indruk opdoen van de voortgang van de bouw.

Buiten deze kijkdag om is het verboden de bouwplaats te betreden, dit uiteraard voor uw eigen veiligheid.

Prognose oplevering

“Wanneer is de oplevering?” is de vraag die heel belangrijk is tijdens het bouwtraject en dat is natuurlijk logisch omdat hier veel dingen vanaf hangen voor u. Tegelijkertijd is dit een vraag die heel moeilijk te beantwoorden is. Het bouwen van een woning is een complex proces waar heel veel partijen met elkaar samen moeten werken en waarin we deels afhankelijk zijn van het weer. Een product dat later wordt geleverd, een timmerman die ziek wordt, vertraging bij de nutsbedrijven, een week vorst... allemaal zaken die regelmatig voor komen en die effect hebben op de planning van de bouwwerkzaamheden. Tot op de allerlaatste dag zijn er nog werkzaamheden te verrichten in uw woning en hebben we te maken met leveringen en onderaannemers. Een uitvoerder is dagelijks bezig om alles in goede banen te leiden en alle partijen zo te coördineren dat alles zo goed mogelijk verloopt, daarbij denkend aan veiligheid, snelheid en kwaliteit!

Door al deze factoren is het noemen van een specifieke datum heel moeilijk.

In het begin van een bouwtraject zullen we vaak een prognose afgeven in de vorm van een kwartaal en jaar van oplevering. Hoe verder we in het bouwtraject komen, hoe specifieker we kunnen zijn. Er kan dan bijvoorbeeld een specifieke maand worden genoemd, maar het blijft een prognose!

Circa één week voorafgaand aan de oplevering bestaat de mogelijkheid van een zgn. voorschouw waarbij u op eigen gelegenheid de woning kunt opnemen. Tijdens de vooroplevering kunt u de woning bezichtigen en eventuele tekortkomingen noteren, constateren en aan ons kenbaar maken.

Circa vier weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Uw woning wordt dan geïnspecteerd door u en/of uw eventuele vertegenwoordiger. Tijdens deze oplevering zult u eveneens begeleid worden door een vertegenwoordiger van de aannemers (bouwbedrijf en installateur). De aannemer zal bij deze oplevering een decharge voor oplevering en restpuntenlijst opstellen die door beide partijen wordt ondertekend.

Schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

Verzekering

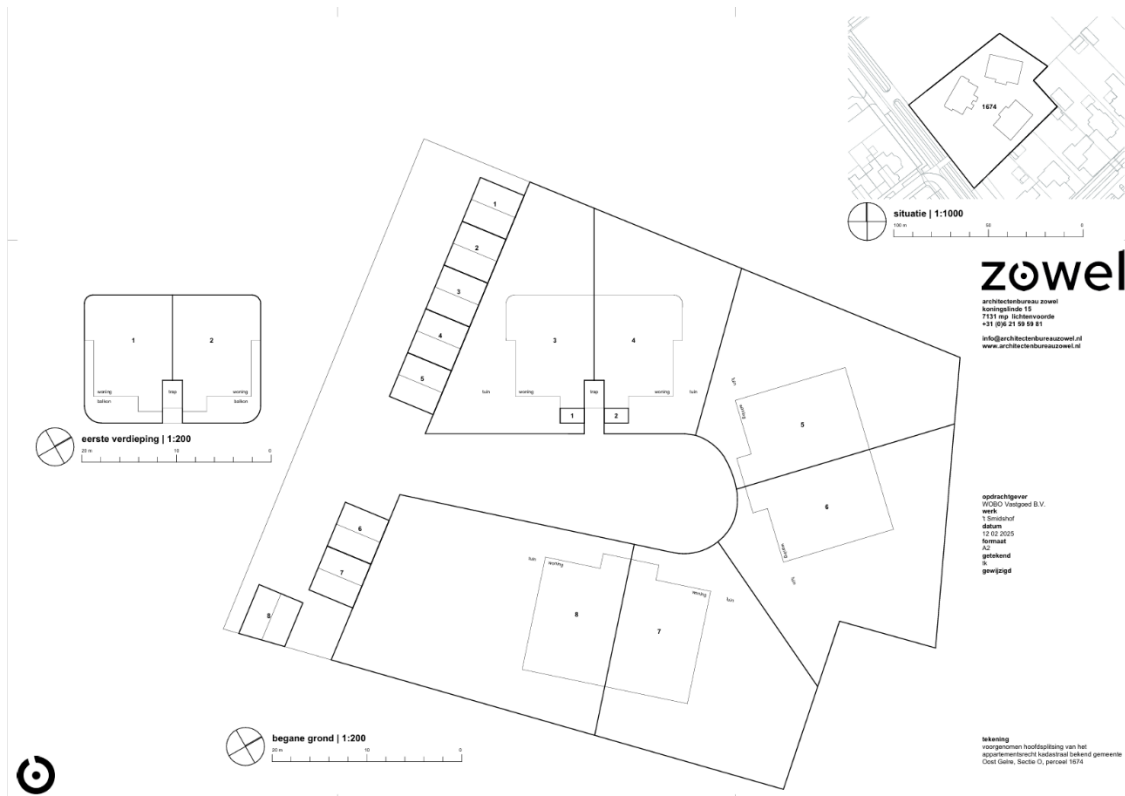
Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf deze dag dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van de woning met aanbehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (bijvoorbeeld het terrein, kruipruimte, de gevel of het dak). Het gezamenlijk eigendom van de onderdelen van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (de woning en de grond) en het medegebruiksrecht voor de gemeenschappelijke delen van de gebouw en/of terrein.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw, grond of een andere onroerende zaak. Om een gebouw en grond te splitsen, moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in de openbare registers. Als de splitsing een feit is, ontstaan de appartementsrechten die afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Het eigendom van de grond en de woningen met betrekking tot 't Smidshof worden in appartementsrechten gesplitst. Dat betekent dat de koper op de eerste plaats mede-eigenaar wordt van bepaalde gebouwen én van het totale perceel aan grond. Tevens is de koper de enige van de eigenaren die bepaalde gedeelten van het gebouw (zijn woning) en bepaalde gedeelte van het terrein (zijn parkeerplaats en/of grond) mag gebruiken.



Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor het plan 't Smidshof worden het 2-laagsgebouw (Paviljoen 1) en de gezamenlijke gedeeltes van het terrein (zoals het karrespoor, oprit, binnen tuin en parkeerplaatsen) ondergebracht in één VvE. Als eigenaar van een woning bent u met de mede-eigenaars van 't Smidshof verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gezamenlijke terrein en de groene omzoming van het perceel. Daarnaast bent u als eigenaar van een woning in het 2-laagsgebouw (Paviljoen 1) met de mede-eigenaars van Paviljoen 1, ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. De Vereniging van Eigenaren (VvE) wordt opgericht bij akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de VvE, dit is bij de wet geregeld. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen. De wet eist bijvoorbeeld dat de VvE tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden o.a. de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke servicekosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke vastgesteld.

De gang van zaken in de gebouwen en het terrein wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Alle eigenaren samen nemen alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeeltes van de complexen. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De oprichtingsvergadering, dit is tevens de eerste vergadering, wordt geïnitieerd door en voor rekening van WOBO Vastgoed B.V. en vindt plaats voor oplevering.

Voor het eerste jaar is een administrateur benoemd voor de VvE's. De VvE beheerder voert de beheerders taken uit namens het bestuur. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de maandelijkse bijdrage in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. Over de opstart van de Vereniging van Eigenaren zult u tijdens de bouw nader geïnformeerd worden.

De akte en het reglement van splitsing

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- Een beschrijving van de gebouwen en het perceel als geheel.
- Een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte, de woningen en parkeerplaatsen.
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in de gebouwen en het perceel (het zogenaamde breukdeel).
- Het splitsingsreglement.

Voor het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- De stemverhouding binnen de VvE.
- Welke schulden en kosten voor rekening van de eigenaren gezamenlijk komen.
- Hoe de jaarbegroting (de exploitatierekening) eruit moet zien.
- Hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald.
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en de privégedeeltes van de gebouwen zijn geregeld.
- Hoe de gebouwen verzekerd moeten zijn en de wijze van uitkering bij schade.
- Hoe de VvE is samengesteld en zal functioneren.
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

4. Administratieve- en algemene voorwaarden

Inleiding

De bouw wordt gerealiseerd door OOLTHUIS BOUWT B.V., met KvK-nummer 60629541, gevestigd aan het adres Boschlaan 15 te (7131 RA) Lichtenvoorde. De installatie wordt gerealiseerd door PORSKAMP INSTALLATIETECHNIEK B.V., met KvK-nummer 09100375, gevestigd aan het adres Mercatorstraat 7 te (7131 PW) Lichtenvoorde.

Oplevering en ingebruikname

De oplevering is het moment waarop de woning door WOBO Vastgoed wordt overgedragen aan de verkrijger. Dit is het moment waarop de verkrijger de sleutel overhandigd krijgt en de juridische verantwoordelijkheid over gaat op de verkrijger. Dit is ook het moment waarop u de woning zelf moet verzekeren.

Na oplevering wordt door WOBO Vastgoed het laatste termijn van 5% gefactureerd, de eindfactuur. Deze termijn dient u te betalen nadat bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na oplevering bij het bouw- of installatiebedrijf zijn gemeld. Uiterlijk drie maanden na oplevering van uw woning dient u de eindfactuur te betalen, tenzij u schriftelijk middels uw onderbouwde reden heeft aangegeven de eindfactuur nog niet te betalen. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan het bouwbedrijf melding is gemaakt, zijn hersteld. Het termijnbedrag, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

Garantie bepalingen

Op dit werk is een standaard garantieregeling bijlage 4 van toepassing. Deze is gelijk aan de standaard waarborg garantie- en waarborgregeling voor nieuwbouw 2024. Bijlage 4 vormt een onderdeel van deze Technische omschrijving.

Een aantal onderdelen en aspecten wordt in Bijlage 4 specifiek van de garantie uitgesloten, zoals: krimpscheuren, voorzieningen buiten de woning c.q. het gebouw (denk aan bestrating, erfafscheidingen, beplanting, tuinophogingen, infiltratievoorzieningen e.d.), gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden dan wel die van derden, onvoldoende of onjuist onderhoud en esthetische kwesties.

Verplichtingen van de koper

Bij het verstrekken van garanties behoort aantoonbaar onderhoud. Aantoonbaar onderhoud wil zeggen dat op gezette tijden onderhoud is gepleegd door een erkend bedrijf met verslaglegging waarin is aangegeven wanneer onderhoud is gepleegd, welke zaken zijn geconstateerd en wat er is uitgevoerd en/of is vervangen.

Eventuele eigen werkzaamheden en aanpassingen door derden kunnen van invloed zijn op de garanties. *Zie hiervoor bijlage 4.*

Indeling van de woning en ruimtebenaming conform BBL (voorheen bouwbesluit)

Uw woning voldoet aan de eisen van het BBL, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het BBL worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het BBL niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Tevens bevinden zich in de gebouwen en het buitenterrein een aantal gemeenschappelijke ruimten waaronder de entree (bovenwoningen) en verkeersruimten. Op het buitenterrein zijn de gebouwgebonden parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers opgenomen.

Ruimte benamingen

Woning Benaming conform BBL

- | | |
|--------------------|-----------------|
| • Meterkast | meterruimte |
| • Toilet | toiletruimte |
| • Woonkamer/keuken | verblijfsruimte |
| • Slaapkamers | verblijfsruimte |
| • Badkamer | badruimte |
| • Bijkeuken | verkeersruimte |
| • Berging | bergruimte |
| • Terras/balkon | buitenruimte |

Algemeen

- | | |
|-------------------|---------------|
| • Trappenhuis | verkeerruimte |
| • Techniek ruimte | bergruimte |

Terrein

- | | |
|-----------------|--------------|
| • Parkeerplaats | buitenruimte |
|-----------------|--------------|

Toelichting

De opstelplek voor het overige afval (papier, plastic en groen) zal in het overleg met gemeente en ophaaldienst plaatsvinden.

BENG Label (bijna energie neutraal gebouw)

Conform het bouwbesluit dient voor iedere nieuwbouw woning een energieprestatie-berekening op basis van en NTA 8800 te worden gemaakt. In de volksmond wordt dit de BENG berekening (Bijna Energie Neutraal Gebouw) genoemd. Deze berekening resulteert in een energielabel waaraan de woning moet voldoen. Om deze eis te behalen is per woningtype en oriëntatie een voorzieningen pakket samengesteld van o.a. isolatie, beglazing, verwarmings-, ventilatie-, en energieopwekking installatie. Dit pakket kan per woning (type) verschillen door de diverse factoren die van invloed zijn op de berekening, waaronder de ook eventueel gekozen opties, de ligging en de oriëntatie van de woning.

De definitieve waarden worden bepaald in de BENG berekening. Tussen het ontwerp en het definitieve berekening kunnen kleine verschillen ontstaan door bv nieuwe technieken, uitlopende installatie modellen, verkrijgbaarheid van materialen of installaties, meer en minderwerk, of noodzakelijke alternatieve uitvoeringswijze. Daar waar in deze technische omschrijving wordt verwezen naar “de BENG eisen” worden de eisen bedoeld die behoren bij het energie label van de betreffende woning.

Het gebouw wordt als geheel uitgevoerd met een A+++ label en voldoet aan de normen voor oververhitting. Dat betekent dat het gebouw, zeer comfortabel en energie zuinig is waarbij een groot deel van het gebouw gebonden energie verbruik zelf opwekt. Hieronder valt alleen de verwarming, ventilatie en algemene verlichting. Dus het huishoudelijk gebruik valt hier niet onder.

Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van dekvloer op de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree deur van elke woning. De juiste hoogte wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

5. Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, vloeren en leidingen van het gebouw, de onder hoofdstuk 7 benoemde terreinverhardingen, de onder hoofdstuk 8 benoemde beplanting / erfafscheidingen. Als bodemafluiting in de toegankelijke kruipruimtes onder de begane grondvloer, wordt schoon zand toegepast. De percelen worden afgewerkt met de grond zoals deze bij het ontgraven is vrij gekomen.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, wandelpaden, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

6. Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC met KOMO-keur (of vergelijkbaar). Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal PVC / PP en zijn voorzien van de nodige

stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringssysteem wordt belucht middels een ontspanningsleiding en voorzien van ontstoppings- mogelijkheden.

Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de gebouwen, de balkons, de bergingen en de bestrating wordt conform de gestelde eisen van de gemeente afgevoerd via een wadi op het binnenterrein. De wadi's zijn onderling verbonden en voorzien van een overloop naar de beek.

Het riolering verloop, ontstoppingsmogelijkheden en diameters worden weergegeven in de infrastructuur bescheiden.

7. Terreinverharding

De nieuw aan te brengen bestrating voor parkeerplaatsen, paden en gezamenlijk terras bij de woningen wordt gerealiseerd conform groenontwerptekening. De bestrating van de rijbanen worden uitgevoerd in klinkers met opsluitbanden. Het karrespoor wordt uitgevoerd in graskleiblokken GVB-75. Voor de parkeervakken worden grasbetontegels gevuld met brekerzandmengsel voor een goede afvoer van regenwater.

8. Groenvoorziening

De nieuw aan te brengen groenvoorzieningen op eigen terrein wordt gerealiseerd conform groenontwerp landschappelijke inpassing. De volgende groenvoorzieningen worden aangelegd:

1. Weelderige erfscheiding op de perceelsgrenzen tussen het plangebied en het openbaar gebied (Derdebroekdijk) door middel van een struweelhaag. De aanplanthoogte ongeveer 60 cm met facultatieve doorgroeimogelijkheid tot 150/200 cm. De aanplant van deze hagen zal eenmalig en uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen
2. Hoge erfscheiding op de perceelsgrenzen tussen het plangebied en het belendende percelen middels een haag, struiken en/of mix van wintergroene en bladverliezende bomen. De aanplant zal eenmalig en uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen;
3. Erfafscheiding van de perceelsgrenzen en tuininrichting op het hofje tussen de woningen is een optie. Tijdens het verkoopproces wordt op basis van uw wensen een tuinontwerp gemaakt. De realisatie van dit maatwerktuinplan zal eenmalig en uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen;
4. Gazon voor de wadi;
5. Voor het gezamenlijke buitenterrein worden plantvakken met diverse soorten n.t.b. planten / struikvormen worden aangelegd zoals een prairietuin (binnentuin) met sierheesters, meerstammige heester en hagen van 60-80cm. De aanplant zal eenmalig en uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen;
6. Nieuwe bomen n.t.b. type boom. De plaatsing nieuwe bomen conform verkooptekening. De aanplant zal eenmalig en uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen.

De kopers hebben de verplichting de erfafscheidingen van het hofje en het gezamenlijke buitenterrein na oplevering te handhaven en te (laten) onderhouden. Voor het onderhoud van de erfafscheiding en het gezamenlijke gedeelte wordt waarschijnlijk een onderhoudscontract voor 3 jaar afgesloten, hetgeen niet bij de koopprijs is inbegrepen. De verrekening vindt plaats via de beheerbijdrage aan de VvE.

9. Terreininrichting

Parkeerplekken:

In totaal worden er 16st parkeerplekken gerealiseerd van 250x500cm, 2 per woning. Er wordt gebruik gemaakt van open verharding (grasbetonsteen). Iedere woning heeft 2 privé parkeerplekken die voorzien is van verlichting.

Lichtmasten:

Langs het karrespoor wordt een padverlichting aangebracht op drie punten. De inrit wordt voorzien van twee lantaarnpalen. De stroomvoorziening voor de gezamenlijke pad- en inrit-verlichting wordt vanuit woning 1.3 geleverd. In woning 1.3 is de meterkast zodanig technisch ingericht dat de stroomkosten eenvoudig kunnen worden verrekend met de VvE. Iedere woning krijgt daarnaast één verlichtingspaal bij de woning gebonden parkeervakken. De stroomvoorziening voor parkeerverlichting wordt vanuit de desbetreffende meterkast van de woning gerealiseerd.



Voorbeeld parkeerverlichting

Erfgrens:

De erfgrenzen worden aangegeven door middel van houtenpalen aangegeven erfscheiding en zo nodig aanvullend met perkoenpalen.

10. Begane grondvloeren

Prefab betonelementen:

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer van beton met een dekvloer. De vloeren hebben een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie). Er worden installaties en leidingen opgenomen in de dekvloer. Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte, welke via inspectieluiken toegankelijk is.

Voor de toegang naar de kruipruimte wordt op de begane grond een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht en geïsoleerd kruipluik.

Dekvloer benedenwoning:

De vloeren van de woning, m.u.v. de meterkast worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. De bovenzijde van deze dekvloer op de begane grond wordt als "peil = -20" aangeduid. De dekvloer in de woning zal +/- 20 mm onder de bovenzijde van de buitendeur- dorpel liggen zodat er ruimte blijft voor uw eigen vloerafwerking. De dorpels van aluminium kozijnen zijn niet aan te passen (onderdeel van het aluminium systeem).

In de dekvloeren worden onder andere leidingen voor de vloerverwarming aangebracht. Het is daarom niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of spijkeren.

Dekvloer bovenwoning:

De vloeren van de woning, m.u.v. de meterkast worden afgewerkt met Fermacell. De dekvloer in de woning zal +/- 20 mm onder de bovenzijde van de buitendeur- dorpel liggen zodat er ruimte blijft voor uw eigen vloerafwerking.

Vloerluik:

De vloerafwerking kan worden doorgezet op het luik of voorzien worden van een deurmat op het luik van de buitenberging begaande grond.

Metselwerken funderingen:

Het funderingsmetselwerk / metselwerk onder maaiveld wordt tot +/- 130 cm onder peil uitgevoerd als vuilmetselwerk met grindbetonblokken.

11. Verdiepings- en dakvloeren

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd in CLT (Cross Laminated Timber).

Verdiepingsvloeren:

De verdiepingsvloeren worden voorzien van een Fermacell dekvloer. Er worden installaties en leidingen opgenomen in de dekvloer. In de dekvloeren worden onder andere leidingen voor de vloerverwarming aangebracht. Het is daarom niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of spijkeren. De verdiepingsvloer worden uitgevoerd met verschillende materialen, waardoor wordt voldaan aan de brandwerendheid en geluideis uit het besluit bouwwerken leefomgeving.

Vloerafwerking:

Om contactgeluid tussen woningen worden voorkomen doordat de wanden worden voorzien van akoestische ontkoppeling met de vloer.

Plafond:

Onderzijde vloer (plafond) is zichtwerk en opgeleverd in CLT zichtwerkkwaliteit. Er wordt geen plafondaafwerking uitgevoerd vanwege de mooie uitstraling van CLT. Indien wenselijk kan tegen een meerprijs het plafond worden uitgevoerd met stucwerk. In het stucwerk kunnen en mogen krimp scheuren ontstaan.

In de badkamer, bijkeuken en meterkast is een verlaagd plafond aangebracht t.b.v. doorvoer van het luchtkanaal en overige leidingen. Verlaagd plafond wordt sausklaar opgeleverd.

Dakvloeren:

Het platte dak wordt afgewerkt met EPDM. De thermische isolatie heeft een isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Daklichten:

Bij de bovenwoningen 1.3 en 1.4 alsmede bij 1-laagswoning 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2 kan in de dakvloer een aantal (niet te openen) daklichten worden toegepast. Daklicht in de keuken is een optie en is standaard voorzien van een zonwerende screen (zie optielijst voor prijzen). Het daklicht in de badkamer is standaard (dus inbegrepen bij de koopsom) en is voorzien van een verduisterend gordijn.

12. Constructieve wanden

De constructieve wanden zijn HSB (Hout Skelet Bouw). Woningscheidende wand wordt uitgevoerd in CLT en bestaat uit twee panelen CLT welke akoestisch ontkoppeld zijn. De wand wordt aan beide zijden afgewerkt met een brandwerende gipsplaat, zodat de wand voldoet aan de BBL eisen voor brandwerendheid en geluid (zie ook kleur- en materiaalstaat). De wanden worden sausklaar afgewerkt.

13. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in HSB lichte scheidingswanden. Er worden geen voorzetwanden bij binnenwanden toegepast. De wanden worden saus- of behangklaar afgewerkt, behalve in de meterkast.

14. Gevels

Buitenwanden:

De buitenwanden worden voorzien van gevellatten op HSB met een isolatiewaarde van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ en brandklasse B.

Gevelschermen en zonwering:

Er worden zonweringen en gevelschermen aangebracht. Het aantal zonweringvoorzieningen (screens) bij de ramen en deuren wordt bepaald op van de ligging van de woning. Het is bijvoorbeeld niet nodig om zonwering te plaatsen aan de noordzijde van een woning. De woning wordt standaard uitgevoerd met gevelschermen in een vast lamellenscherm bij het terras/balkon. Een optie tegen meerprijs is om de woning ook te voorzien met handmatig schuifbare lamellenschermen aan de zijkant.

De screens zijn elektrisch bedienbaar via het domotica systeem van de woning (zie elektrotechnische installaties).

15. Trappen, Balkons en Hekwerken

Verdiepingstrappen:

De inwendige bordestrap is van prefab beton en voorzien van een stalen leuning. De traptreden zijn voorzien van antislipprofilering. Prefabbeton onderdelen geleverd conform vormtekeningen architect, productietekening en berekening leverancier welke zijn goed gekeurd door de constructeur.

Balkons:

De balkons worden uitgevoerd in CLT voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen en benodigd afschot. De afwerking van de vloer is met keramische 90x90 tegels op tegeldragers.

Hekwerken:

Langs de balkons worden aan de buitenzijde stalen balustrade met houten spijlen hekwerken geplaatst. Vorm en uitvoering overeenkomstig de geveltekening.

16. Staalconstructies

Staalconstructies volgens opgave van de constructeur. Alle staalonderdelen worden in kleur gecoat.

17. Kozijnen, Ramen en deuren

Raam- en deur buitenkozijnen:

De buitenkozijnen en de voordeuren van de woningen worden uitgevoerd met een aluminium kozijnsysteem of gelijkwaardig in de kleur en uitvoering conform kleur- en materiaalstaat. Bepaalde gevelopeningen worden voorzien van zonwerende screens.

Binnendeuren en -kozijnen:

De binnendeur worden uitgevoerd als stompe volspaan binnendeuren in houten kozijn en in de kleur en uitvoering conform kleur- en materiaalstaat. Beslag is passend bij de architectuur van de woningen. Uiteraard kan daar van afgeweken worden tegen een meer-minderprijs.



Deurkruk Hoppe Verona RVS geborsteld op rond rozet (Model: E1800Z/42KV).

Uitvoering in zowel geborsteld RVS als in mat zwart.

Hang-&sluitwerk:

Het hang- en sluitwerk van ramen en deuren in de buitengevels van de woningen uitgevoerd als veiligheidssysteembeslag en voldoet aan de eisen van weerstandsklasse 2 of hoger.

Alle profielcilinders van de buitendeuren van de woning en buitenberging in gelijk sluitende uitvoering.

Luik kruipruimte

In de buitenberging op de begaande grond is de kruipruimte bereikbaar via een luik.

18. Beglazing

In de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen wordt isolerende HR+++ buitenbeglazing geplaatst, Isolatiewaarde conform de BENG berekening. De beglazing van de aluminium kozijnen, ramen en buitendeuren wordt voorzien van een afdichting.

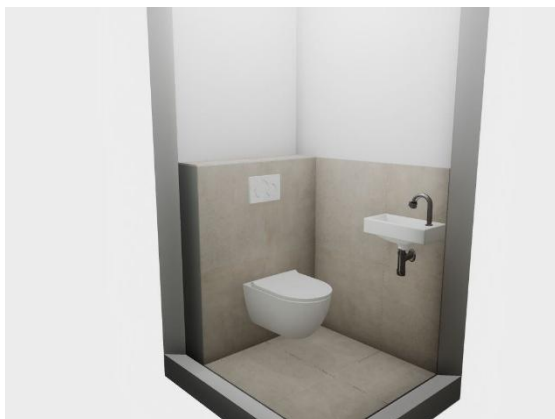
19. Sanitair en tegelwerken

Het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk is een optie en niet bij de koopsom inbegrepen.

Bij onze projectleverancier HCI te Hengelo (GLD) kunt u samen met een vakkundig adviseur uw basis badkamer en sanitair naar eigen idee en smaak samenstellen. Voor de woningen is een standaard opstelling samengesteld. Het eventueel aanpassen van de leidingen e.d. worden direct in het bouwproces meegenomen. HCI coördineert met de aannemer en installateur de planning, bestelling en levering van het sanitair. U heeft hier geen omkijken naar.

Levering van een badkamer en sanitair door derden is ook mogelijk. U dient dan zelf een duidelijke installatietekening bij de aannemer en installateur aan te leveren. U ontvangt van de aannemer en/of installateur een eventuele meerwerk opgave voor het aanpassen van de bestaande installatie. U dient zelf de coördinatie uit te voeren tussen leverancier en aannemer en installateur.

Hieronder de opzet voor het toilet en badkamers. Zie voor meer informatie de HCI folder met daarin de beschrijving van de materialen die zijn gekozen voor de woningen van 't Smidshof.



Toilet opstellingen voor iedere woning

- Toilet
- Fontein
- Wand- en vloerbetegeling Clay 600 x 600 cm mat
- Diverse accessoires



Badkamer opstelling voor woningen 1.1; 1.2; 1.3 en 1.4

- Inloop regendouche met thermostaatkraan
- Badmeubel-opstelling bestaande uit:
 - Wastafelblad 1210mm Wit met 2 wastafelkranen
 - Wastafelkast 1200mm breed, 2 laden greeploos, greeplijst (Sherwood brown)
 - Spiegel rond 100 cm incl led verlichting en sensor
- Diverse accessoires
- Design radiator 1274x500 cm (max 450 watt)
- Wand- en vloerbetegeling Clay 600 x 600 cm mat



Badkamer opstelling voor woningen 2.1; 2.2; 3.1 en 3.2

- Inloop regendouche met thermostaatkraan
- Badmeubel-opstelling bestaande uit:
 - Wastafelblad 1210mm Wit met 2 wastafelkranen
 - Wastafelkast 1200mm breed, 2 laden greeploos, greeplijst (Sherwood brown)
 - Spiegel rond 100 cm incl led verlichting en sensor
- Toilet
- Bad 180x80 cm met badthermostaat en -set
- Diverse accessoires
- Design radiator 1274x500 cm (max 450 watt)
- Wand- en vloerbetegeling Clay 600 x 600 cm mat

20. Metaal en kunstofwerken

Huisnummerbordjes:

Op de volgende plekken wordt een huisnummerbordje geplaatst:

- Bij de voordeur
- Bij de parkeerplek
- Bij de buitenberging (bovenwoning)

Invoerleidingen meterkasten:

Voor de invoer van water, elektra, telefoon en antenne kabel worden afzonderlijke mantelbuizen tot in de meterkast aangebracht. De invoeren worden luchtdicht aangesloten. E.e.a. conform de geldende richtlijnen van de NUTS voorzieningen.

21. Afbouwtimmerwerken

Plinten:

- Er worden geen vloerplinten geleverd.

Aftimmeringen:

- In de meterkast wordt een betimmering aangebracht conform voorschrift nutsbedrijven (NEN2768).

22. Schilderwerken

Binnen schilderwerk:

- Binnendeuren (nader te bepalen) en kozijnen RAL 9016
- Verlaagde plafonds RAL 9016

Trappenhuis:

- Stalen handleuning gecoat op kleur (zie materiaalstaat)
- Stalen hekwerk binnenzijde gecoat op kleur als handleuning

23. Keukenopstelling

Een keukeninrichting is een optie en niet standaard bij de koopsom inbegrepen. De opstelplaats voor de keuken wordt standaard voorzien van aansluitpunten. Zie hiervoor de tekening en de omschrijving bij de technische installatie.

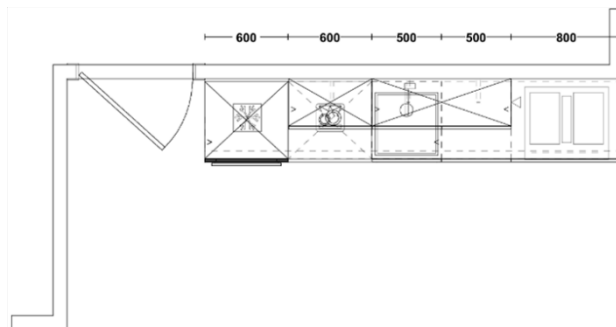
Bij onze projectleverancier HCI te Hengelo (GLD) kunt u, naast de badkamer en toilet, samen met een vakkundig adviseur uw keuken naar eigen idee en smaak inrichten. Deze keuken wordt direct na de oplevering van de woning gemonteerd en aangesloten. Het eventueel aanpassen van de leidingen e.d. worden direct in het bouwproces meegenomen. HCI coördineert met de aannemer de planning, bestelling en levering van de keuken. U heeft hier geen omkijken naar.

Levering van een keuken door derden is ook mogelijk. U dient dan zelf een duidelijke installatietekening bij de aannemer aan te leveren. U ontvangt van uw aannemer en/of installateur een eventuele meerwerk opgave voor het aanpassen van deze installatie.

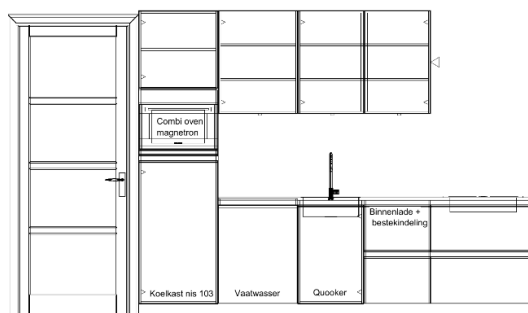
Hieronder een aantal voorbeelden van een keukenopstelling die door de HCI zijn ontworpen speciaal voor de woningen van 't Smidshof. Zie voor meer informatie de HCI folder met daarin de verschillende mogelijkheden voor de woningen van 't Smidshof.

Keuken zonder kookeiland voor woningen 1.1; 1.2; 1.3 en 1.4

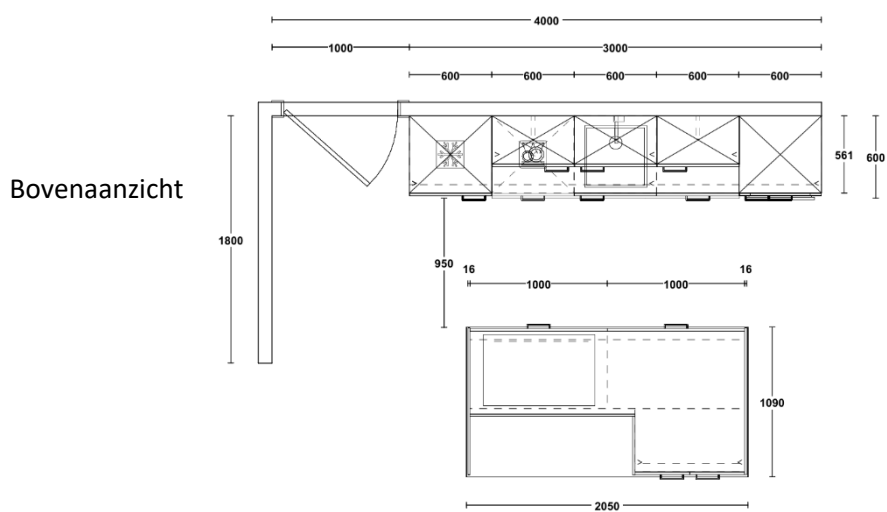
Bovenaanzicht



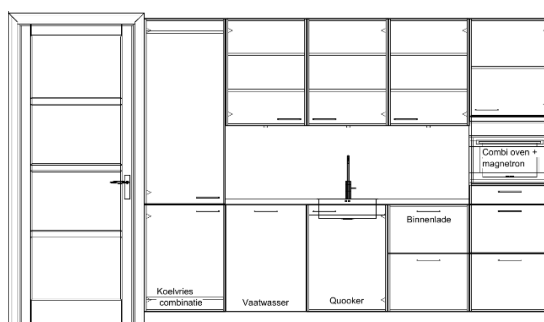
Vooraanzicht



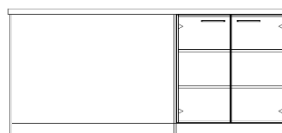
Keuken met kookeiland voor woningen 1.1; 1.2; 1.3 en 1.4



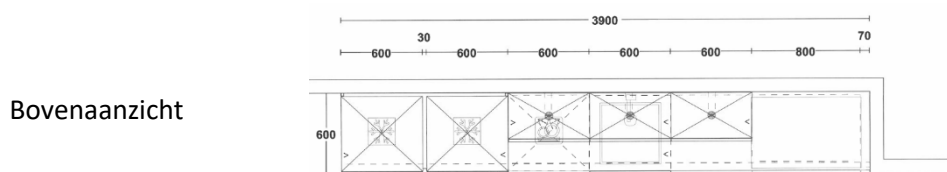
Vooraanzicht



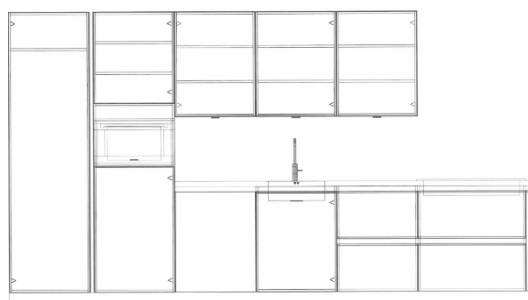
Vooraanzicht eiland



Keuken zonder kookeiland voor woningen 2.1; 2.2; 3.1 en 3.2

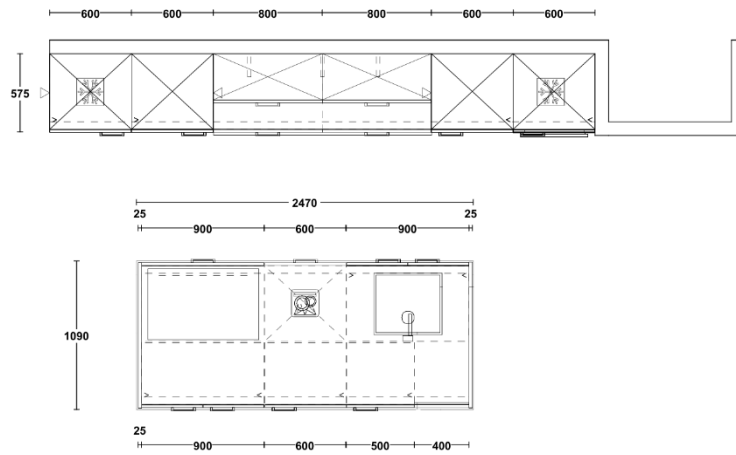


Vooraanzicht

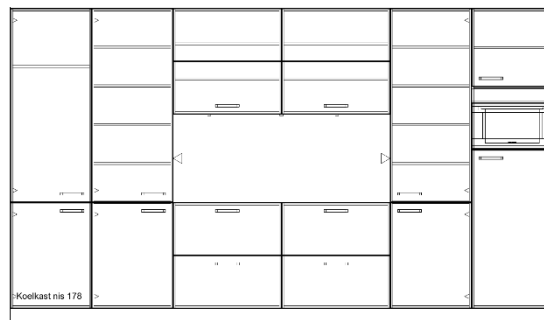


Keuken met kookeiland voor woningen 2.1; 2.2; 3.1 en 3.2

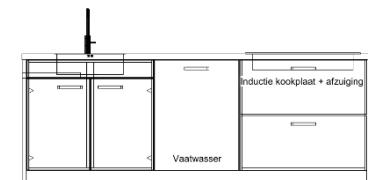
Bovenaanzicht



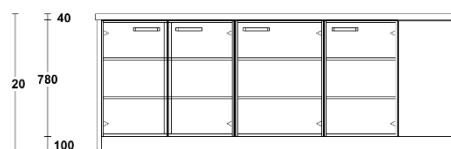
Vooraanzicht



Achteraanzicht eiland



Vooraanzicht eiland

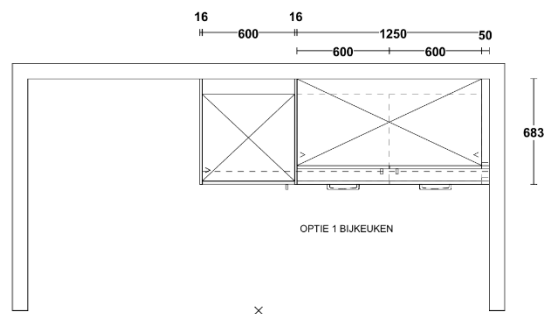


Bijkeuken

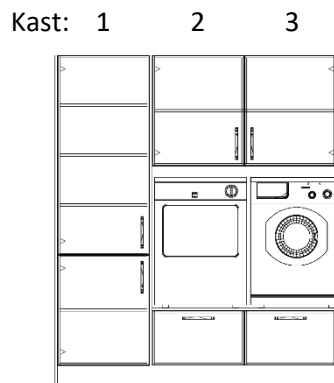
Een inrichting voor de wasmachine en wasdroger is een optie in de bijkeuken en niet standaard bij de koopsom inbegrepen. De opstelplaats voor de bijkeuken wordt standaard voorzien van aansluitpunten. Zie hiervoor de tekening en de omschrijving bij de technische installatie. De getoonde uitvoering (hieronder) is mogelijk voor woning 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2. Bij woningen 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4 wordt kast 1 niet geleverd i.v.m. uit te voeren onderhoud aan regelunit warmtewisselaar.

Bij onze projectleverancier HCI te Hengelo (GLD) kunt u samen met een vakkundig adviseur deze optie bespreken. De opstelling wordt direct na de oplevering van de woning gemonteerd en aangesloten. Het eventueel aanpassen van de leidingen e.d. worden direct in het bouwproces meegenomen. HCI coördineert met de aannemer de planning, bestelling en levering van de bijkeuken. U heeft hier geen omkijken naar.

Bovenaanzicht



Vooraanzicht



24. Water en Loodgieterwerken

Hemelwaterafvoeren:

Vuilwater en hemelwater worden gescheiden afgevoerd. Hemelwaterafvoeren komen zoveel als mogelijk uit het zicht.

Binnen riolering:

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden aangesloten op de riolering. De riolering is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt belucht middels een ontspanningsleiding tot bovendaks. In woning scheidende wanden worden, i.v.m. geluid, geen afvoeren van lozingstoestellen opgenomen worden. De volgende aansluitingen worden gerealiseerd:

- Keuken : aanrecht gootsteen, met aftakking t.b.v. vaatwasser.
- Toilet : toiletcombinatie en fonteintje.
- Badkamer : douchegoot, wastafel en indien van toepassing toilet.
- Berging : wasautomaat, met aftakking t.b.v. wasdroger.
- Techniek : verwarmingsinstallatie en WTW installatie.

Waterleidingen:

De aanleg- en aansluitkosten op de hoofdwaterleiding zijn bij de koopsom inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter beoordeling van de aannemer en installateur. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De volgende tappunten worden gerealiseerd:

- keuken : aanrecht gootsteen en vaatwasser incl. kraan.
- toilet : toiletcombinatie en fonteintje.
- badkamer : douche, wastafel en indien van toepassing toilet.
- bijkeuken : wasautomaat incl. kraan.
- techniek : vulpunt voor de verwarmingsinstallatie incl. kraan.
- Buiten : Waterkraan aan wand berging.

Warmwatertoestellen:

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf water/water warmtepomp in de techniekruimte (bijkeuken). De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- keuken : aanrecht in de keuken;
- badkamer : douche, en wastafel in de badkamer.

25. Verwarmingsinstallatie

Verwarming en koeling:

Verwarmingsinstallaties worden uitgevoerd conform NEN1078, NEN 2757 en NEN3028. Er wordt voorzien in een individuele water-water warmtepomp met buffervat inclusief warmwatervoorziening (ca. 180 liter). De warmtepomp wordt opgesteld in de bijkeuken. De individuele water-water warmtepomp wordt aangesloten op een eigen waterzak (buffer).

Het leidingwerk wordt aangebracht in de leidingkokers/ -schachten. Het leidingwerk in de bijkeuken wordt zichtbaar uitgevoerd. Er wordt vloerverwarming toegepast. Naast vloerverwarming wordt de badkamer voorzien van een handdoekradiator.

Afgiftesysteem:

Voor de afgifte van warmte wordt in de hal, woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers vloerverwarming aangebracht in de dekvloer. De vloerverwarming slangen worden geplaatst conform opgave en berekening van de installateur. Nabij grote glasvlakken worden de slangen dicht bij elkaar aangebracht. De leidingen worden zoveel mogelijk in de afwerkvloer aangebracht. De vloerverwarmingsverdelers worden gemonteerd in de bijkeuken.

Regeling:

De temperatuurregeling wordt aangestuurd per ruimte met een thermostaat. Voor de slaapkamers, badkamer, bijkeuken en berging is per verblijfruimte een separate thermostaat opgenomen. Dat houdt in dat per ruimte de temperatuur voor het verwarmen van het desbetreffende vertrek onafhankelijk kan worden ingesteld.

Het systeem kan naast verwarmen ook voor koeling toegepast worden. Echter is de koelcapaciteit gering.

Vloerafwerking:

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,10 m²K/W. Stem dit af met uw vloeren leverancier.. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. Het advies is om geen nachtverlaging toe te passen omdat de installatie beter presteert bij een gelijkmatige warmtevraag.

Veiligheid:

Bij service en onderhoud aan de installaties is de gebouweigenaar zelf verantwoordelijk voor een veilige werkomgeving, inclusief werken op hoogte.

26. Ventilatie en Luchtbehandeling

De woning wordt voorzien van een warmte terugwin ventilatiesysteem (WTW) conform NEN1087. De luchttoevoer gaat via inblaasventielen in de keuken/woonkamer en slaapkamers. Afgezogen wordt middels afzuigventielen in de keuken/woonkamer, het toilet, de badkamer en de bijkeuken. De ventilatielucht wordt toegevoerd en afgevoerd via een dak of gevel doorvoer conform ontwerpberekening van de installateur. Voor de bediening van het ventilatiesysteem wordt in de keuken/woonkamer en de hoofdslaapkamer een CO2 gestuurde bediening geplaatst.

Ventilatie afvoer gaat via de afzuigventiel. De luchtverplaatsing van ruimte naar ruimte geschiedt via de vrije ruimte onder de binnendeuren. De definitieve ventielen van lucht toe en luchtafvoer worden op indicatieve posities aangegeven op de installatietekeningen van de installateur.

27. Elektrotechnische Installaties

Lichtplan

De stylist heeft voor alle woningen een op maat gemaakt lichtplan ontwikkeld. De voorbereidingen van de lichtpunten en de buitenverlichting zijn bij de koopsom inbegrepen. De binnenverlichting is een meerwerkoptie. Er is een keuze mogelijk uit verschillende armaturen voor type railverlichting, wandverlichting, inbouwspots en opbouwspots. In het gesprek met de klantbegeleider kunt u een keuze maken uit de verschillende opties.

Armaturen:

www.slv.com



Binnenverlichting (meerwerkoptie)

- Plafond (wit/zwart)
Inbouw – Universal downlight



opbouw – Oculus cl



- Wand (wit/zwart)
Oculus Up/Down WL



- Railverlichting (wit/zwart)
Enola hanglampen
(hanglamp adapter)



Noblo spots



Buitenverlichting (bij koopprijs inbegrepen)

- Plafond (antraciet)
Opbouw – Enola Oculus



- Wand (antraciet)
Enola Oculus Up/Down WL



Smart Home:

Wat betekent dat, een Smart Home?

De woning wordt voorbereid voor een Smart Home, waarbij verschillende apparaten met elkaar gekoppeld en zijn ze slim aan te sturen, zowel apart als gezamenlijk. Door de intelligente koppeling geniet je van nog meer wooncomfort, voel je je veiliger en kun je slim energie besparen. Bovendien kun je de apparaten bedienen hoe en van waaruit je wilt – traditionele schakelaars, bedieningselementen en touchpanelen zorgen voor een eenvoudige bediening thuis. En via de app kun je het systeem zelfs op afstand bedienen. Zo bepaal je zelf hoe slim je woning wordt.

In een Smart Home kun je tal van functies in het systeem integreren. Je kunt bijvoorbeeld de verlichting schakelen, screens bedienen of je muziekinstallatie integreren, of alarmen aan het systeem koppelen. Daarbij kun je niet alleen de verschillende functies starten of aan- en uitzetten, je kunt ze namelijk ook aan verschillende voorwaarden koppelen en automatiseren. Zo kun je bijvoorbeeld de screens automatisch laten zakken als de buitentemperatuur stijgt en de zon fel schijnt indien er een weerstations aanwezig is (optie tegen meerprijs). En zo voorkomen dat het in de woon- en slaapkamer te warm wordt. Een ander voordeel van een Smart Home is de mogelijkheid om scènes te creëren, zoals een filmavond met passende verlichting en gesloten gordijnen. En dat alles is in een Smart Home met slechts één druk op de knop te realiseren.

De woning wordt met een basisconfiguratie met traditionele schakelaars van de lichtpunten en screens uitgevoerd met 2 of 4 voudige schakelaars. Het is mogelijk om de configuratie naar wens aan te passen en met touchpanelen te bedienen. Dit kan tegen een meerprijs ingeregeld worden.

Elektra installatie:

De aanleg- en aansluitkosten van elektriciteit zijn in de koop-/aanneemsom begrepen en conform NEN1010. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de verkoper. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. Een extra groep voor een oplaadstation t.b.v. een elektrische auto is een meerwerkoptie.

Het schakelmateriaal “JUNG AS500” wordt uitgevoerd in wit kunststof gelijkend RAL kleur 9016. Domotica schakelaars, contactdozen en combinaties hiervan worden zoveel mogelijk aangebracht onder gemeenschappelijke afdekramen en zullen in separate inbouwdozen gemonteerd worden. Voor domotica schakelaars zijn geen inbouwdozen nodig.

Positie installatie:

De positie van de installatie volgens onderstaande omschrijving, de in bijlage 3 genoemde aansluitingen en op de tekening aangegeven positie.

- Alle wandcontactdozen voorzien van randaarde.
- Plaats en aantal lichtpunten, schakelaars en rookmelders conform tekening Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):
- Schakelaars 105 cm
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten: 20 cm
- Overige wandcontactdozen: 105 cm
- Wandcontactdozen boven aanrecht: 110 cm
- Wandcontactdoos koelkast: 30 cm
- Aansluitpunt loze leiding: 20 cm
- Beldrukker: 150 cm
- rookmelder hal en bijkeuken: tegen het plafond. Rookmelders zijn niet-ioniserende rookmelders conform NEN2555, onderling aan elkaar gekoppeld en aangesloten op het lichtnet.

Data / ICT voorzieningen:

Standaard wordt er, mits dit op de locatie door betreffende aanbieders wordt geleverd, een CAI aansluiting tot in de meterkast gemaakt.

De individuele (aansluit)kosten van spraak, data en centraal antenne installatie (CAI) voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

Omvang installatie:

- 1 onbedrade (19 mm) aansluitpunt t.b.v. UTP (ICT) in de woonkamer;
- 1 onbedraad (19 mm) aansluitpunt t.b.v. UTP (ICT) in de hoofdslaapkamer.
- 1 onbedraad aansluitpunt (50 mm rode flex buis) t.b.v. elektriciteit oplaadstation parkeerplaats (incl trekdraad)

In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel voor bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst nabij een wandcontactdoos in één raam.

De onbedrade aansluitpunt(en) t.b.v. UTP zijn te voorzien van een CAT6 UTP kabel (optie). Dit is wel een optie (meerprijs).

PVT panelen:

Er worden afhankelijk van de BENG berekening voorzien in een aantal PVT-panelen die zijn aangesloten op iedere woning afzonderlijk.

Documentatie inzake beschrijving welke type en opbrengst en indien van toepassing waar info te vinden is over de app en het gebruiksbeheer.

Oplaadstation voor de auto:

Een oplaadstation voor de auto bij de parkeer is een optie en niet standaard bij de koopsom inbegrepen. Er is een mogelijkheid om een bij het tuinplan passende wallbox te bestellen inclusief de elektrische installatie en configuratie.



FUTURO Wallbox (Timberlab)

28. Algemeen

Meerwerk:

Het meerwerk op basis van sanitair, tegelwerk en afbouwopties kunnen eenvoudig en efficiënt in het proces worden verwerkt. U kunt uiteraard afwijken van het aangeboden sanitair, tegelwerk en afbouwopties of een andere leverancier kiezen. U dient er dan wel rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot maatwerk meerwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden, dus ook het BBL (Bouwbesluit). Om uw garanties ten opzichte van de aannemer en installateur te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met WOBO Vastgoed schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. WOBO Vastgoed is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in de overeenkomst.

Opleveren meerwerkoctie badkamer en toilet:

De technische voorbereidingen voor het aansluiten van uw badkamer en toilet worden op basis van een standaard HCI opstelling gerealiseerd en is bij de koopsom inbegrepen. Indien u kiest voor een HCI meerwerkoctie zijn de volgende onderdelen van toepassing:

- Leveren en afstemmen van de technische tekeningen voor het sanitair.
- Leveren en aanbrengen sanitair en (indien van toepassing) radiator.
- Leveren en aanbrengen tegelwerk.
- Leveren accessoires.

Opleveren meerwerkoctie keuken:

De technische voorbereidingen voor uw keuken op basis van een standaard HCI opstelling zijn bij de koopprijs inbegrepen. Indien u kiest voor een HCI meerwerkoctie zijn de volgende onderdelen van toepassing:

- Leveren en afstemmen van de technische tekeningen voor de keuken.
- Leveren en aanbrengen van keukens en accessoires.

Casco oplevering:

Indien gekozen wordt voor het casco opleveren van het toilet en de badruimte vervallen de in hoofdstuk 19 genoemde producten en werkzaamheden, daarnaast voldoet de woning bij oplevering niet aan het BBL en daarmee eveneens niet aan de omgevingsvergunning, Wet Kwaliteitsborging (en indien van toepassing de gestelde Woningborg-normen). Doordat WOBO Vastgoed voor dat gedeelte haar verplichting niet kan nakomen, wordt het casco opleveren alleen overeengekomen onder vrijwaring van haar aansprakelijkheden betreffende het casco opleveren. Het gevolg hiervan is dat u WOBO Vastgoed ter zake niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en dat u mogelijk geen toestemming van de gemeente krijgt uw woning te betrekken. Dit houdt tevens in dat een derde WOBO Vastgoed danwel de aannemer en installateur niet aansprakelijk kan stellen en u geen garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/ of aanbrengen van sanitair en tegelwerk in toiletruimte en de badkamer. En dat geldt ook op directe en/of indirecte schaden en/of gevolgschaden. Te denken valt aan het vervallen van alle garanties op riool-, water-, elektrotechnische installatie en verwarmingsinstallatie, aangezien er door derden werkzaamheden aan deze installaties worden verricht.

Aansluitingen water en elektra:

Bij oplevering is de woning bedrijfsklaar aangesloten voor:

- Electra.
- Water.

De zogenaamde aansluitkosten voor het verkrijgen van water/elektra zijn bij de koopsom inbegrepen. Voor de levering dient de koper zelf een leveringsovereenkomst af te sluiten.

Opruimen en schoonmaken:

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

Krimpscheuren:

De nieuwbouw heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u pleister- of sauswerk op de wanden aanbrengt.

Gebruikskosten:

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn bij de koop/aanneemsom inbegrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, televisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van WOBO Vastgoed.

Onderhoud algemeen:

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor, eventueel in gezamenlijkheid, voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Prive bestrating en aansluiten op openbare bestrating:

De definitieve afwerking van de rijbanen die aansluiten op het wegennet van de gemeente is afhankelijk van de samenwerking met de uitvoerende instantie van de gemeente. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen WOBO Vastgoed en de gemeente worden bepaald.

NUTS:

I.v.m. de huidige capaciteit problemen bij de netbeheerders kan er momenteel geen garantie worden gegeven op het tijdig verkrijgen van de benodigde NUTS aansluitingen. WOBO Vastgoed zal tijdig alle benodigde aanvragen regelen, maar de daadwerkelijke levering is afhankelijk van de capaciteit in het netwerk en de mogelijkheden van de netbeheerders.

De oplevering van de woning kan niet plaatsvinden zonder deze aansluitingen. Hiermee is de oplevering dan ook direct gekoppeld aan de levering van de NUTS aansluitingen. Alle mogelijke verwachtingen m.b.t. de oplevering zijn dan ook onder voorbehoud hiervan.

WOBO Vastgoed is niet aansprakelijk voor de eventuele latere levering van de NUTS aansluiting en de daarmee samenhangende oplevering van de woning en bijbehorende boetebeding. Ook voor alle eventuele gevolgcosten voor u als koper kan WOBO Vastgoed niet aansprakelijk worden gesteld.

Disclaimer:

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven, of andere aanpassingen die uit bouwkundig of installatietechnisch oogpunt noodzakelijk zijn.

Volledigheidshalve melden wij dat aan de artist impressies, de sfeerplattegronden, advertentie-uitingen en dergelijke geen rechten kunnen worden ontleend. De in de verkoopfolder en advertenties opgenomen artist impression en sfeerplattegronden zijn slechts artistieke weergaven naar het idee van de ontwerper van de artist impression en sfeerplattegronden. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor de verkooptekeningen en technische omschrijving aan te passen indien dit ter verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt voorgeschreven.

Tenslotte:

Er worden woningen gebouwd door mensen in de werkplaats voorbereid en op de bouwplaats gemonteerd. Dit is mensenwerk waarbij de "hand van de bouwvakker" zichtbaar kan zijn. Daarnaast hebben we te maken met zeer wisselende weersomstandigheden en werken we met (natuur)producten zoals hout en steen, die in basis al in kleur en textuur kunnen en mogen verschillen en ook nog wisselend reageren op de weersomstandigheden. Al deze invloeden hebben hun signatuur in het eindproduct waarbij het werk aan de geldende normen en aan goed en deugdelijk werk zal voldoen. De term "mooi" is persoonlijk en is hierin geen criterium. "ik vind dat niet mooi" zal derhalve niet als gebrek worden aangemerkt.

29. Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Persoonsgegevens kopers

WOBO Vastgoed deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en de klantbegeleider. WOBO Vastgoed deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van uw woning worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw. Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dit kenbaar te maken aan de makelaar. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris, verkoopbegeleider, regievoerder bouw en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw woning en realisatie van de onderdelen in uw woning. Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar de klantbegeleider van Oolthuis bouwt. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens dan mogelijk zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

Bijlage 1: Kleur- en Materiaalstaat

onderdeel	materiaalomschrijving	kleur
funderingsconstructies		
geïsoleerde kantplank	geïsoleerde kantplank: - 10 mm houtvezelcementplaat - 80 mm XPS	midden grijs
buitenwanden		
gevellatten op hsb	gevellatten op hsb, $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$, brandklasse B: - 20 mm gesloten gevelschroten, 20x140mm, Thermo frake dubbele rhombus, voorvergrijsd - dampopen spinvlies, met tengels - vuren SLS 235 mm met glaswol isolatie - dampremmende folie - 12 mm constructie multiplex - 12.5 mm gipsplaat - gipsplaten afwerken behangklaar of sausklaar	thermo frake, voorvergrijsd
lamellenschermb, vast	houten lamellen in stalen frame: - lamellen, thermo frake voorvergrijsd, 38x80mm - stalen frame bestaande uit een L-profiel 100x100 aan boven- en onderzijde, platstaal 100mm breed aan beide zijanten - lamellen bevestigen met verzonken rvs schroeven	hout: thermo frake, voorvergrijsd staal: RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)
lamellenschermb, schuifbaar	houten lamellen in stalen frame, aan industrieel railsysteem: - lamellen, thermo frake, voorvergrijsd, 38x80mm - stalen frame bestaande uit een L-profiel 100x100 aan boven- en onderzijde, platstaal 100mm breed aan beide zijanten - lamellen bevestigen met verzonken rvs schroeven Industrieel railsysteem: - Ball-Tik, Serie 0, RVS (o.g.) - Serie 0 bovenrail 36x36 mm - belasting 200 kg/m ² - RVS hangrollen met draadeinden - RVS railstops - Nylon geleidewielen	hout: thermo frake, voorvergrijsd staal: RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)
binnenwanden		
binnenwanden, constructief	hsb, 137 mm: - gipsplaat, 12.5 mm - constructie osb plaat 12 mm - vuren sls, 89mm - constructie osb 12 mm - gipsplaat, 12.5 mm - gipsplaten afwerken behangklaar of sausklaar	
binnenwanden, niet-constructief	hsb, 95 mm: - gipsplaat 12.5 mm - stijl-regelwerk (of metalstud), 70mm - gipsplaat, 12.5 mm - gipsplaten afwerken behangklaar of sausklaar	
woningscheidende wand, wdbdo 60	woningscheidende wand, 60 minuten brandwerend, lucht-geluidniveaunderschil $\geq 52 \text{ dB}$, 220mm: - 15 mm brandwerende gipsplaat, Gyproc RF - 100 mm CLT, cf. opgave constructeur - 40 mm steenwol - 100 mm CLT, cf. opgave constructeur - 15 mm brandwerende gipsplaat, Gyproc RF - gipsplaten afwerken behangklaar of sausklaar	
stabiliteitswand, 60 minuten brandwerend	stabiliteitswand, 60 minuten brandwerend, 160mm: - 15 mm brandwerende gipsplaat, Gyproc RF - 15 mm brandwerende gipsplaat, Gyproc RF - 100 mm CLT, cf. opgave constructeur - 15 mm brandwerende gipsplaat, Gyproc RF - 15 mm brandwerende gipsplaat, Gyproc RF - gipsplaten afwerken behangklaar of sausklaar	
vloeren		
begane grondvloer	geïsoleerde plaatvloer, $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$: - 20 mm vloeratwerking (door eindgebruiker) - 80 mm cementdekvloer - plaatvloer, cf. opgave constructeur - 152 mm EPS ($R_d = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$) - kruipruimte t.b.v. bufferzakken installatiesysteem	
dakvloer	dakvloer, max. 400mm, $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$: - EPDM dakbedekking - PIR Roof L, 120 mm, $R_d = 5,45 \text{ m}^2\text{K/W}$ - PIR Roof L afschotisolatie 20 mm/m, oplopende dikte vanaf 30mm, $R_d = 1,8$ bij 30/50 plaat - 160 mm CLT, cf. opgave constructeur - t.p.v. woningscheidende wand (1m) dient dakvloer WDBO30 te bezitten - aantal en oriëntatie van zonnepanelen n.t.b. door leverancier, plaatsing i.o.m. architect - CLT akoestisch ontkoppelen, i.v.m. contactgeluid tussen appartementen - CLT van zichtwerk: onderzijde vloer is zichtwerk - geen oppervlakte behandeling CLT	
verdiepingsvloer, wdbdo 60	verdiepingsvloer, 60 minuten brandwerend, lucht-geluidniveaunderschil $\geq 52 \text{ dB}$, 400mm: - 20 mm vloeratwerking (door eindgebruiker) - 25 mm Fermacell 2E22 vloerplaat (2x 12,5 mm) - 135 mm Fermacell egalisatie korrels t.b.v. leidingwerk - 40 mm Gutex Thermosafe WD, 40mm - 180 mm CLT, cf. opgave constructeur - CLT akoestisch ontkoppelen, i.v.m. contactgeluid tussen appartementen - CLT van zichtwerk: onderzijde vloer is zichtwerk - geen oppervlakte behandeling CLT	
balkonvloer, wdbdo 60	balkonvloer, 60 minuten brandwerend, 400mm: - 40 mm keramische tegel op tegeldragers (zie "43 vloeratwerkingen") - EPDM dakbedekking - PIR Roof L afschotisolatie 20mm/m, oplopende dikte vanaf 30mm - 180 mm CLT, cf. opgave constructeur - CLT akoestisch ontkoppelen, i.v.m. contactgeluid tussen appartementen - CLT van zichtwerk: onderzijde vloer is zichtwerk - geen oppervlakte behandeling CLT	

onderdeel	materiaalomschrijving	kleur
trappen en hellingen		
prefab betontrap	- prefab schoonwerk betonnen bordestrap: - voorzien van trapbomen (i.v.m. strakke aansluiting gevelafwerking) - treden voorzien van antislip wafelstructuur - voorzien van handrail, zie '34 balustrade trapopgang'	betongrijs
daken		
zie '23 dakvoer'		
hoofddraagconstructies		
staalconstructie	- staal constructie cf. opgave constructeur: - hulpstaal cf. opgave constructeur/staalleverancier - alle constructiestaal in kleur gecoat	interieur: RAL9016 (verkeerswit) exterieur: RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)
buitenwandopeningen		
Aluminium kozijn/raamsysteem	- Aluminium kozijn/raamsysteem, Schüco AWS 75.SI: - Thermisch hoogwaardig geïsoleerd kozijn/raamsysteem, inbouwdiepte 75 mm - HR+++ triple glas - Aanzichtbreedte kozijnprofielen ca. 76mm, aanzichtbreedte vleugelprofielen ca. 61mm - verborgen ontwatering en beluchting - gepoedercoat in kleur, glansgraad 70% - Hang- en sluitwerk: AvanTec Simply Smart, verdekt liggend beslag met inbouwbediening en schildloze greep - Draairamen voorzien van Openingsbegrenzer t.b.v. ventileren - veiligheidsbeglazing cf. NEN3569	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs) glas: helder glas
Aluminium kozijn/raamsysteem, opaal glas	- Aluminium kozijn/raamsysteem, Schüco AWS 75.SI: - thermisch hoogwaardig geïsoleerd deursysteem, inbouwdiepte 75 mm - HR+++ triple glas - Bewegingsspecificaties conform tekening - Aanzichtbreedte kozijnprofielen 76mm, aanzichtbreedte vleugelprofielen 61mm - verborgen ontwatering en beluchting - gepoedercoat in kleur, glansgraad 70% - Hang- en sluitwerk: AvanTec Simply Smart, verdekt liggend beslag met inbouwbediening en schildloze greep - Draairamen voorzien van Openingsbegrenzer t.b.v. ventileren - veiligheidsbeglazing cf. NEN3569	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs) glas: opaal glas
Aluminium deursysteem	- Aluminium deursysteem, Schüco ADS 75 HD.HI: - Thermisch hoogwaardig geïsoleerd deursysteem, inbouwdiepte 75mm - Gecombineerd met het Schüco AWS 75.SI kozijn/raamsysteem - HR+++ triple glas - Bewegingsspecificaties conform tekening - Barrière vrije drempelloze oplossing - Aanzichtbreedte deurvleugelprofielen 73 mm - Verborgen ontwatering en beluchting - gepoedercoat in kleur, glansgraad 70% - Hang- en sluitwerk: Schüco paumellescharnieren - Sloten: i.o.m. leverancier te bepalen - veiligheidsbeglazing cf. NEN3569	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs) glas: helder glas
Aluminium deursysteem, opaal glas	- Aluminium deursysteem, Schüco ADS 75 HD.HI: - Thermisch hoogwaardig geïsoleerd deursysteem, inbouwdiepte 75mm - Gecombineerd met het Schüco AWS 75.SI kozijn/raamsysteem - HR+++ triple glas - Bewegingsspecificaties conform tekening - Barrière vrije drempelloze oplossing - Aanzichtbreedte deurvleugelprofielen 73 mm - Verborgen ontwatering en beluchting - gepoedercoat in kleur, glansgraad 70% - Hang- en sluitwerk: Schüco paumellescharnieren - Sloten: i.o.m. leverancier te bepalen - veiligheidsbeglazing cf. NEN3569	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs) glas: opaal glas
Aluminium deursysteem, dichte deuren	- Aluminium deursysteem, Schüco ADS 75 HD.HI: - Thermisch hoogwaardig geïsoleerd deursysteem, inbouwdiepte 75mm - Gecombineerd met het Schüco AWS 75.SI kozijn/raamsysteem - Vleugeloverdekkend sandwichpaneel, buitenbeplating: aluminium paneel, binnenbeplating: aluminium paneel, vulling: PUR - Bewegingsspecificaties conform tekening - Barrière vrije drempelloze oplossing - Aanzichtbreedte deurvleugelprofielen 73 mm - Verborgen ontwatering en beluchting - gepoedercoat in kleur, glansgraad 70% - Hang- en sluitwerk: Schüco paumellescharnieren - Sloten: i.o.m. leverancier te bepalen	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)
Aluminium hefschuifdeur	- Aluminium Hefschuifdeur, Schüco ASE 80 LC hef-/schuifsysteem:: - Thermisch hoogwaardig geïsoleerd hef-/schuifdeursysteem, 2 railsysteem met een inbouwdiepte van 180mm - HR+++ triple glas - Bewegingsspecificaties conform tekening: hefschuifdeursysteem, naar binnenschuivend - Gecombineerd met het Schüco AWS 75.SI kozijn/raamsysteem - Barrière vrije drempelloze oplossing - Aanzichtbreedte vleugelprofielen: 80mm - Verborgen ontwatering en beluchting - gepoedercoat in kleur, glansgraad 70% - Hang- en sluitwerk: Hef-/schuifbeslag - Extra beslagopties i.o.m. leverancier	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs) glas: helder glas
Zonwerende Screens	- Zonwerende screens (excl. noordzijde) : - zonwerende zipscreens op gevelopeningen, m.u.v. entreedeuken - buitenzonwering gemonteerd op de aluminium kozijnen, i.o.m. leverancier kozijnen - bediening: elektrisch - afmeting kast: 85x85mm - geleiderail: 28x38mm - kap: rechthoekig - kap, kapsteunen, geleiding en onderlat gecoat in gelijke kleur als kozijnen - doek: n.t.b. in overleg met leverancier en architect - elektrisch bedienbaar	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs) doek: middengrijs

onderdeel	materiaalomschrijving	kleur
dakopeningen		
daklichten, keuken	daklichten met gebogen glasschaal, Velux, CFU 25Q vast, gebogen glas: - Daklicht met gebogen glas, op vaste opstand - Triple glas, Velux Beglazing 25A - Afmeting 1000x2000 mm (zie tekening) - Voorzien van buitenzonwering, zonwerend screendoek, Velux MSU, elektrisch bedienbaar - getimmerde dakopstand, geïsoleerd - dagkant afwerken met vuren bekledingsplaat met gelijke uitstraling en gelijke oppervlakte behandeling als CLT vloeren, verlijmd op achterconstructie	binnenzijde: wit (standaard kleur) buitenzijde: antraciet (standaard kleur)
daklichten, badkamer	daklichten met gebogen glasschaal, Velux, CFU 25Q vast, gebogen glas: - Daklicht met gebogen glas, op vaste opstand - Triple glas, Velux Beglazing 25 - Afmeting 900x900 mm (zie tekening) - Voorzien van verduisterend gordijn, elektrisch bedienbaar - getimmerde dakopstand, geïsoleerd - dagkant afwerken met gipsplaat, aansluitend op verlaagd plafond, en sausklaar afwerken	binnenzijde: wit (standaard kleur) buitenzijde: antraciet (standaard kleur)
binnenwandopeningen		
dichte binnendeuren	stompe volspaen binnendeuren in houten kozijn: - deuren geschilderd RAL9016 - houten kozijnen geschilderd RAL9016 - b.k. kozijn = o.k. verlaagd plafond = 2600+VL - deurbeslag Hoppe druk op rozet rvs E150Z/42KV	RAL9016 (verkeerswit)
balustrades en leuningen		
balustrade, gebouw I	stalen balustrade met houten spijlen: - stalen balusters, platstaal 100mm breed, met aangelaste console t.b.v. bevestiging aan constructieve vloer - stalen handrail, L-profiel 100x100mm - stalen onderrail, L-profiel 100x100mm - spijlen: thermo frake voorvergrisd 38x80mm - spijlen bevestigen met verzinken rvs schroeven aan stalen L-profielen - spijlen uitlijnen met lamellen	hout: thermo frake voorvergrisd staal: RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)
balustrade trapopgang, gebouw I	stalen handrail: - stalen handrail, platstaal 50x10mm - middels aangelaste leuningdragers, gemonteerd op wanden	staal: RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)
binnenwandafwerkingen		
zie '21 buitenwanden' en '22 binnenwanden'		
vloerafwerkingen		
buitenterrassen	Kermische buitentegel 90x90: - 10 mm MBI GeoCeramica Solid (zonder Stabikorn drager) - gelegd in de mortel op betonnen vloer	Solid: Stone Grey
balkonvloeren	Kermische buitentegel 90x90, op tegeldragers: - 40 mm MBI GeoCeramica Solid (met Stabikorn drager) - regelbare tegeldragers (Storax, o.g.)	Solid: Stone Grey
plafondafwerkingen		
verlaagd plafond	Verlaagd plafond t.b.v. doorvoer luchtkanalen: - o.k. plafond = 2600 +VL - uittimmeren en afwerken met gipsplaten - gipsplaten sausklaar afwerken, en gesausd	RAL9016 (verkeerswit)
dakafwerkingen		
dakrand- en voerrandprofielen	dakrand- en voerrandprofiel, UNP 400: - in kleur gecoat - rondingen volgens tekeningen	RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)

Bijlage 2: Afwerkstaat Interieur

Woningen; 1.1, 1.2, 1.3, 1.4

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafond
<i>Algemeen</i>			
Trappen	Prefab beton	Wandverf	Zicht CLT
<i>Bovenwoning</i>			
Woonkamer/keuken	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Zicht CLT
Slaapkamers	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Zicht CLT
Badkamer	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Gips
Toilet	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Gips
Meterkast	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Zicht CLT
Bijkeuken	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Gips
Berging	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Zicht CLT
<i>Benedenwoning</i>			
Woonkamer/keuken	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Zicht CLT
Slaapkamers	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Zicht CLT
Badkamer	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Gips
Toilet	Dekvloer/CLT	Behangklaar	Gips
Meterkast	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Zicht CLT
Bijkeuken	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Gips
Berging	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Zicht CLT
Terras	Dekvloer/Beton		Zicht CLT

Woningen; 2.1, 2.2, 3.1, 3.2

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafond
<i>woning</i>			
Woonkamer/keuken	Dekvloer/Beton	Sausklaar	Zicht CLT
Slaapkamers	Dekvloer/Beton	Sausklaar	Zicht CLT
Badkamer	Dekvloer/Beton	Sausklaar	Gips
Toilet	Dekvloer/CLT	Sausklaar	Gips
Meterkast	Dekvloer/Beton	Sausklaar	Zicht CLT
Bijkeuken	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Gips
Berging	Dekvloer/Beton	Behangklaar	Zicht CLT
Terras	Dekvloer/Beton		Zicht CLT

Bijlage 3: Uitrustingsstaat installaties

Algemeen:

Trappenhuis Paviljoen 1:

- 1 Plafondlichtpunten en 3 wandlichtpunten (per 2 geschakeld via bovenwoning) met armatuur incl. noodverlichting beweging/schemerschakelaar.
- Berging onder opgang naar 1^{ste} etage voorzien van wandlichtpunt en standaard wandarmatuur.

Buitenterrein:

- 3 Lichtpunten langs karrespoor.
- 2 Lichtpunten inrit hofje.

Woningen

Buitenruimte

- 1 Wandlichtpunt voorzijde via domotica geschakeld / schemerschakelaar.
- 1 Wandlichtpunt achterzijde via domotica geschakeld / schemerschakelaar
- 2 of 3 Wandlichtpunten aan de zijkant woning (schuifpui) via domotica geschakeld.
- 3 Plafondlichtpunten overdekt terras via domotica geschakeld.
- 2 Enkele wandcontactdoos spatwaterdicht op terras/balkon en zijkant woning
- Waterkraan aan wand berging.
- Stroompunten screens (ramen):

Screens aansluitpunt : 2 laags woning - beneden

Woning	Gevel 1	Gevel 2	Gevel 3
1.3	3x	2x	1x
1.4	3x		

Aan (noord) gevel 4 zijn geen aansluitpunten opgenomen

Screens aansluitpunt : 2 laags woning - boven

Woning	Gevel 1	Gevel 2	Gevel 3
1.1	2x	3x	1x
1.2	2x		

Aan (noord) gevel 4 zijn geen aansluitpunten opgenomen

Screens aansluitpunt : 1 laags woning

Woning	Gevel 1	Gevel 2	Gevel 3
2.1		3x	3x
2.2		3x	3x
3.1	3x		
3.2	3x	3x	

Aan (noord) gevel 4 zijn geen aansluitpunten opgenomen

- Stroompunt daklicht (via zonne-energie):
 - 2 laags bovenwoning (1.1 / 1.2) : 3 stuks per woning
 - 1 laags woning (2.1 / 2.2 / 3.1 / 3.2) : 2 stuks per woning

Entree / Hal Paviljoen 1:

- 3 Plafondlichtpunten entrée + voorzijde via domotica geschakeld.
- 1 Plafondlichtpunt hal via domotica geschakeld.
- 1 Dubbele wandcontactdoos.
- 2 Rookmelders 230V
- 1 Beldrukker.
- Vloerverwarming.

Entree / Hal Paviljoen 2 en 3:

- 3 Plafondlichtpunten entrée + voorzijde via domotica geschakeld.
- 2 Plafondlichtpunten via domotica geschakeld.
- 1 Wandlichtpunt hal via domotica geschakeld.
- 1 Enkele wandcontactdoos garderobe.
- 1 Dubbele wandcontactdoos.
- 2 Rookmelders 230V.
- 1 Beldrukker.
- Vloerverwarming.

Meterkast:

- 1 Groepenkast met voldoende groepen.
- Nuts aansluiting 3x25A
- 1 Dubbele wandcontactdoos.
- Eventueel invoeren UTP Cat 6.

Toilet:

- 1 Plafondlichtpunt via domotica geschakeld.
- Benodigde aansluitingen sanitair.
- Vloerverwarming.
- Afzuigventiel mechanische ventilatie.

Woonkamer Paviljoen 1:

- 1 Plafondlichtpunt (railverlichting) via domotica geschakeld.
- 4 Dubbele wandcontactdozen.
- 1 Aansluitpunt kamerthermostaat.
- 1 Onbedrade leiding t.b.v. UTP (data).
- Vloerverwarming.

- Inblaasventielen mechanische ventilatie.
- 1 Bediening verwarming.
- 1 Bediening / CO2 melder mechanische ventilatie (of in keuken – zie verkooptekening).

Woonkamer Paviljoen 2 en 3:

- 1 Plafondlichtpunten (railverlichting), 2 wandlichtpunten via domotica geschakeld.
- 4 Dubbele wandcontactdozen.
- 1 Aansluitpunt kamerthermostaat.
- 1 Onbedrade leiding UTP cat 6.
- Vloerverwarming.
- Inblaasventielen mechanische ventilatie.
- 1 Bediening verwarming.
- 1 Bediening / CO2 melder mechanische ventilatie (of in keuken – zie verkooptekening).

Keuken:

- 2 Plafondlichtpunten via domotica geschakeld.
- 1 Wandlichtpunt via domotica geschakeld.
- 1 Plafondlichtpunt tafel (railverlichting) via domotica geschakeld.
- 1 Plafondlichtpunt keukenblok (railverlichting via domotica geschakeld).
- 2 Dubbele wandcontactdozen zijkant woning.
- 2 Dubbele wandcontactdozen (boven aanrechtblad).
- 1 Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast.
- 1 Enkele wandcontactdoos + 210 + Peil t.b.v. recirculatie afzuigkap of indien kookeiland in eiland + 20.
- 1 Perilex (2 fase) aansluiting op afzonderlijke groep t.b.v. elektrisch koken.
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. vaatwasser.
- 1 Dubbele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. oven en/of magnetron.
- Indien eiland 1 enkele wandcontactdoos voor elektrische keuken-accessoires.
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep en wateraansluitpunt voor cooker (koud water).
- Water en afvoer t.b.v. gootsteen.
- Water en afvoer vaatwasser.
- Vloerverwarming.
- Afzuigventielen mechanische ventilatie.

Badkamer Paveiljoen 1:

- 2 Plafondlichtpunten via domotica geschakeld.
- 1 Wandstroompunt boven wastafel voor spiegel.
- 2 Dubbele wandcontactdoos, nabij wastafel beide zijden.
- 1 overbruggingsschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie.
- 1 Aansluitpunt elektrische radiator.
- Benodigde aansluitingen sanitair.
- Vloerverwarming.
- Elektrische radiator (max 450 watt).
- Afzuigventiel mechanische ventilatie.

Badkamer Paviljoen 2 en 3:

- 5 Plafondlichtpunten via domotica geschakeld.
- 1 Wandstroompunt boven wastafel voor spiegel.
- 2 Dubbele wandcontactdoos, nabij wastafel beide zijden.
- 1 overbruggingsschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie.
- 1 Aansluitpunt elektrische radiator.
- Benodigde aansluitingen sanitair.
- Vloerverwarming.
- Elektrische radiator (max 450 watt).
- Afzuigventiel mechanische ventilatie.

Hoofdslaapkamer:

- 1 Plafondlichtpunt (railverlichting achterzijde) en 2 plafondlichtpunten badkamerzijde via domotica geschakeld.
- 3 Dubbele wandcontactdozen.
- 1 Loze leiding t.b.v. UTP cat 6.
- Vloerverwarming.
- inblaasventielen mechanische ventilatie.
- 1 bediening verwarming.
- 1 CO2 melder mechanische ventilatie.

Slaapkamer(s):

- 1 Plafondlichtpunt (railverlichting) via domotica geschakeld.
- 2 Dubbele wandcontactdozen.
- Vloerverwarming.
- inblaasventielen mechanische ventilatie.
- 1 bediening verwarming.

Bijkeuken / Techniek:

- 2 Plafondlichtpunten via domotica geschakeld.
- 2 Dubbele wandcontactdozen.
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. wasautomaat.
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. droger.
- 1 leiding en aansluitpunt t.b.v. omvormer.
- 1 Aansluitpunt t.b.v. warmtepomp.
- 1 Aansluitpunt thermostaatleiding.
- 1 Perilex aansluiting t.b.v. mechanische ventilatie.
- Afzuigventiel mechanische ventilatie.
- Water en afvoer tbv warmtepomp en wasmachine / droger.
 - NB geen afvoer ventiel tbv lucht wasdroger.
- Warmtepomp Installatie.
- Warmte TerugWin ventilatie Installatie.
- Wasbak met koud- en warmwater.
- 1 Rookmelder 230V.

berging

- 1 Plafondlichtpunt via domotica geschakeld.
- 2 Dubbele wandcontactdozen.

Berging begane grond (alleen woning 1.1 en 1.2):

- 1 Plafondlichtpunt.
- Wandlichtpunt in combinatie met 1 enkele wandcontactdoos via domotica geschakeld.

Parkeerplaats:

- 1 Lichtpunt via domotica geschakeld / schemerschakelaar.
- 1 Loze leiding (50 mm flex buis) t.b.v. oplaadstation elektrische auto.

Bijlage 4: Gebruik, Onderhoud en Garantievoorwaarde van uw woning

Garantienormen

Artikel 1

Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit (BB)/het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan de eis van goed en deugdelijk werk. Dit houdt in dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties - onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd.

Garantietermijnen

Artikel 2

2.1. Met uitzondering van de in artikel 2.3. vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn 6 jaar.

2.2. Bij ernstige gebreken geldt een termijn van 10 jaar. Een ernstig gebrek is alleen als ernstig aan te merken als het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt en/of als het gebrek het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2.3.1. De garantietermijn is 2 jaar voor:

- a. Buitenriolering (vanaf 50 cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrens).
- b. Garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken die behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten.
- c. Installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie-toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten. Onder dit garantie-onderdeel vallen niet de binnenriolering, waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt, en de in artikel 2.3.3. sub a genoemde installaties.
- d. Kitwerk zonder waterkerende functie.
- e. Vloerafwerkingen op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buiten-ruimte.
- f. Wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, indien en voor zover niet uitgesloten in artikel 3 dan wel begrepen onder het gestelde artikel 2.3.2. sub d.
- g. Zonweringen (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).

2.3.2. De garantietermijn is 1 jaar voor:

- a. Hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten voor zover deze onderdelen tot het Huis of het Privé-gedeelte behoren.
- b. Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen. Deze termijn van 1 jaar gaat pas in vanaf 1 jaar na het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de

Regeling. Voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken geldt de garantietermijn van 6 jaar.

- c. Sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen).
- d. Schilderwerk (waaronder ook wordt begrepen silicaatverf op metselwerk of op betonwerk). Deze termijn van 1 jaar gaat in vanaf het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de Regeling of, indien dat moment later is, vanaf het moment van voltooiing van het schilderwerk. Als de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft, geldt de garantietermijn van 6 jaar.

2.3.3 De garantietermijn is 6 maanden voor:

- a. Belinstallatie, deuropener en alarminstallatie.

2.4. Ook onder de garantie van de Regeling valt schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan).

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

De volgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten die onderdeel zijn van de Gemeenschappelijke gedeelten.
- b. Antenne-inrichtingen (gemeenschappelijke en centrale).
- c. Behangwerk.
- d. Condensvorming en de schadelijke gevolgen daarvan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- e. Esthetische kwesties.
- f. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), met uitzondering van veiligheids-toepassingen waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt en gebreken die zijn veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie, voor zover niet anders bepaald.
- g. Gebreken aan materialen, constructies en/of indeling van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast en gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld, als de Ondernemer niet binnen een redelijke periode vóór de toepassing ervan, schriftelijk aan de Verkrijger heeft laten weten dat de Regeling op die materialen niet van toepassing is.
- h. Gebreken en schade die aanwijsbaar het gevolg zijn van het niet of het niet op de juiste wijze onderhouden (conform het reguliere en/of voorgeschreven onderhoud) van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- i. Gebreken en schade die zijn ontstaan doordat het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- j. Geringe scheurvorming die (mede) het gevolg is van droog- of verhardingskrimping van het materiaal, van invloeden van buitenaf of van normale zetting van het Huis of het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de deugdelijkheid.

- k. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals geschillen over perceelgrootte, termijnregeling, betalings-verplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- l. Inventaris, legplanken, stoffering, meubilering en keukenopstelling (inclusief apparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en/of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist).
- m. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwater-installaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties). Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) én zich op en/of onder het perceel van het Huis of het Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) als er warmte-pompen worden toegepast.
- n. (Mechanische) beschadigingen.
- o. Onderdelen van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die zijn gehuurd of geleased of anderszins geen deel uitmaken van de leveringsomvang van de Ondernemer.
- p. Oppervlakteverwerking, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- q. Schaden die het gevolg zijn van:
 - Aardbeving of vulkanische uitbarsting.
 - Asbest.
 - Atoomkernreacties.
 - Brand, als omschreven in de beurs-brandpolis. Hieronder vallen ook blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade.
 - Extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouw-kundige constructie.
 - Molest; Onder molest wordt verstaan: de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponneerd onder nummer 136/1981. Als deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht geworden is.
 - Overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grond-waterstand.
 - Storm; wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 17 m/sec.
 - Stuifsnieuw.
 - Van buiten komend onheil.
- r. Scheurvorming in het vuurvaste materiaal van open haarden.
- s. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie, tenzij de toegestane maximale lucht-stroom in de leefzone (zoals bepaald in het BB/het Bbl (zie voetnoot 1)) wordt overschreden.
 - Voorzieningen buiten het Huis of het Gebouw. Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor: De op zichzelf staande en op hetzelfde erf als het Huis of het Gebouw gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports).
 - Voorzieningen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis of het Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering.

Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie

Artikel 4

In aanvulling op artikel 1 van deze Bijlage 4 garandeert de Ondernemer dat de verwarmingsinstallatie, de tapwaterinstallatie en de ventilatie zullen voldoen aan de navolgende voorwaarden en uitgangspunten.

Verwarmingsinstallatie van een Huis of een Privé-gedeelte

Als alle onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer geplaatste verwarmingselementen of inblaasroosters (ten behoeve van luchtverwarming) gelijktijdig functioneren, alle ramen en deuren gesloten zijn en de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dan moet de verwarmingsinstallatie⁵ (al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie) van het Huis of het Privé-gedeelte, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor de in Tabel 1 genoemde ruimten, voor zover daarin door de Ondernemer een verwarmingselement of inblaasrooster ten behoeve van luchtverwarming is aangebracht, moet de te behalen en te handhaven temperatuur (tot een buitentemperatuur van -10°C) ten minste zijn.

Tabel 1

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het BB/het Bbl dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten (in de zin van het BB/het Bbl) zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22 °C
Verkeersruimten (in de zin van het BB/het Bbl), zoals gang, hal, trap en overloop	18 °C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Douche- en/of badruimte	22 °C
Inpandige bergruimte	15 °C

- b. Ruimten waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, cv-ketels en/of sanitair, moeten onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) zijn. Een enkele water-leiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een zogenaamd 'thermolint').
- c. De berekening van het vermogen moet gebeuren overeenkomstig 'ISSO-publicatie 51 – Warmteverlies-berekening voor woningen en woongebouwen'. Er wordt bedoeld op de versie van deze norm, zoals geldend drie maanden vóór de datum van de aanvraag van de verkregen (omgevings)vergunning. Zekerheidsklasse A moet worden toegepast, tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is
- d. Het ontwerp en de aanleg van een individueel bodemenergiesysteem moeten voldoen aan de wettelijke eisen waaronder de eisen uit BRL 11000. Voor de berekening moet bovendien

ISSO-publicatie 73 worden aangehouden.

Tapwaterinstallatie van een Huis of een Privé-gedeelte

Het vermogen van de warmwaterinstallatie moet zodanig gedimensioneerd zijn dat gedurende 24 uur per etmaal warm water geleverd kan worden om te voorzien in een redelijke behoefte.

Met een redelijke behoefte wordt bedoeld (gebaseerd op landelijke gemiddelden):

- Bij toepassing van een douche: 1 douchebeurt per persoon per dag van 8 minuten met een waterbesparende douchekop (maximaal 6 liter water per minuut van 38°C);
- Bij toepassing van een bad: een bad met een inhoud van 200 liter en gevuld met 114 liter gemengd water van 40°C.

Om aan het voorgaande te voldoen, moet de tapwaterinstallatie (inclusief de kranen⁹) van het Huis of het Privé-gedeelte per tappunt, voor zover aangebracht, voldoen aan de navolgende uitgangspunten.

A. Bij toepassing van een doorstroomtoestel

- a. Warmwatertemperatuur: minimaal 55°, te bereiken binnen 120 seconden. Conform de NEN 1006 moet de warmwatertemperatuur aan het mengtoestel of het tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie ten minste 55°C zijn. Als er wel sprake is van circulatie of van een collectief leidingnet dan moet de temperatuur ten minste 60°C zijn. Bij installaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleidingen ten minste 60°C zijn.
- b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- c. Bij gebruik van de tappunten moeten de waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut en de waarden voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water ten minste voldoen aan het gestelde in Tabel 2.

Tabel 2

Tappunt	Ltr/min (minimale tapcapaciteit)	Ltr/min (minimale tapcapaciteit bij minimale temperatuur van 55°C)	Product (temperatuur van 55°C x tapcapaciteit in ltr/min)
Bad	5	6,4	350
Douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
Aanrecht	2,5	3,2	175

B. Bij toepassing van een voorraadboiler

Wordt een warmwatervoorraadboiler toegepast, dan moet zowel aan de onder A. sub a., b. en c. genoemde uitgangspunten worden voldaan, als aan de navolgende.

De minimale inhoud van een boiler moet voldoen aan de in Tabel 3 vermelde hoeveelheid (in liters) en is gebaseerd op een warmwatertemperatuur van 55°C en een netto-inhoud van 80%.

Tabel 3

Aantal personen	Bruto inhoud boiler (in liters)					
	Geen douche WTW		Met douche-goot WTW		Met douche-pijp WTW	
	douche	bad	douche	bad	douche	Bad
1 en 2	107	162	82	150	66	142
3	148	180	111	179	87	162
4	171	226	128	193	99	175

Tabel 3 is gebaseerd op:

- Het aantal personen per woning is gelijk aan het aantal slaapkamers +1.
- Bij toepassing van een douche en een bad wordt uitgegaan van een boilerinhoud gebaseerd op een bad.
- Een tweede badkamer heeft geen invloed op de grootte van het boilervat; de capaciteit is afgeleid van het aantal personen.
- Als een afwijkende temperatuur wordt ingesteld moeten de waarden in Tabel 3 worden gecorrigeerd, rekening houdend met 10 graden koudwateraanvoer. Bij een instelling van bijvoorbeeld 60°C geldt dan een correctiefactor van $(55-10) / (60-10) = 0,9$.
- Een opwarmtijd van de boiler tussen 1 en 8 uur (ofwel de dagvoorraad). Voor elke minuut dat het opladen korter duurt dan 1 uur mag de inhoud van de boiler éénmalig 1% kleiner worden. Als oplaadtijd moet het opwarmen van 10°C naar 55°C worden gehanteerd (bij een warmtepomp exclusief elektrisch element). De oplaadtijd is maximaal 8 uur. Bij een opwarmtijd langer dan 8 uur moet de inhoud van de boiler 50% groter zijn.

Heeft de te installeren boiler een hogere netto-inhoud dan mogen de waarden voor de boilerinhoud als vermeld in Tabel 3 worden gecorrigeerd; deze hogere netto-inhoud moet dan wel worden aangetoond.

De netto-inhoud kan desgewenst ook worden bepaald door een aaneensluitende tappunt uit te voeren met een mengtemperatuur van 40°C, bij een koud watertemperatuur van 10°C en een minimale taphoeveelheid van 5 liter per minuut. Door de getapte hoeveelheid boven de 40°C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55°C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening netto-inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in Tabel 3.

Als vooraf bekend is dat het Huis of het Privé-gedeelte wordt uitgevoerd en opgeleverd met sanitair dat meer dan de algemeen gebruikelijke hoeveelheden warm water verbruikt (bijvoorbeeld grote baden of een stort-douche), dan moet de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop worden aangepast.

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan moet aan het tappunt een watertemperatuur bereikt zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging, met een minimum van 45°C.

Voor warmwataansluitingen voor (vaat)wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

Voor het meten van de wachttijden gelden de volgende voorwaarden:

- Het meten gebeurt bij ten minste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in Tabel 3. Deze hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.
- De warmwaterinstallatie moet in bedrijf zijn, de boiler op temperatuur en de naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in de NEN 1006 gerealiseerd kan worden.
- Het meten gebeurt zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- De meting wordt uitgevoerd nadat er ten minste 30 minuten geen warm water getapt is.
- De meting wordt uitgevoerd bij een, op ontwerp temperatuur, verwarmde woning.
- De wachttijd moet per afzonderlijk tappunt worden gemeten.
- Er worden geen metingen uitgevoerd aan thermostatische mengkranen.

Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in het van toepassing zijnde BB/Bbl, moeten onderstaande ruimten voorzien zijn van een natuurlijke of mechanische ventilatievoorziening met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s:

- (een) opstelruimte(n) voor wasautomaat en/of wasdroger.
- (een) bergruimte(n).