

Koopprocedure met technische omschrijving en kleur- en materiaalstaat

Woningtype Stier

d.d. 28 november 2023



TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN

Voorrang SWK-bepalingen

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

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

Peil "P" van de woning

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

Krijtstreepmethode

Het ontwerp van uw woning en/of door de keuze van ruwbouwopties c.q. afbouwopties kan tot gevolg hebben dat in diverse verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden gebruik moet worden gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode" om te voldoen aan diverse bouwbesluitberekeningen (daglicht, ventilatie, ect). Deze methode is een rekenkundige methode waarbij een deel van de verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden niet wordt meegenomen in de berekeningen. De verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden word(en) hiermee fictief verkleind waardoor wordt voldaan aan de bouwbesluit eis, deze methode toegestaan is conform het bouwbesluit.

Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de funderingen, leidingen en het straatwerk. Onder de woning wordt een drainagestreng aangebracht om de inspectieruimte zo veel als mogelijk droog te houden. Deze drainagestreng is over meerdere woningen aan elkaar gekoppeld. In uw tuin kan hiervoor een doorspuitput aangebracht worden. Deze put bevindt zich onder het maaiveld. Onder de beganegrondvloer wordt een inspectieruimte aangebracht die via een inspectieluik bereikbaar is.

De tuinen worden afgewerkt met grond die eerder is uitgegraven ten behoeve van de funderingswerkzaamheden. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval water in de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering, zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

In de achtertuin worden kabels en leidingen aangebracht richting de tuinberging voor aansluiting van de buitenunit van de warmtepomp en voor de elektravoorziening van de houten buitenberging. De leiding naar de buitenunit van de warmtepomp in de achtertuin zijn onder de vorstgrens aangebracht. U dient rekening te houden met de kabels en leidingen bij het eventueel ontgraven en/of het boren in uw tuin.

TERREININRICHTING

Situatietekening

Op de situatietekening is de verkaveling van het project weergegeven. De inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van Stella Nova fase 4 is indicatief ingetekend. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De inrichting van het openbaar gebied is indicatief ingetekend. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. De definitieve inrichting wordt vastgesteld door de gemeente.

Bestratingen

Zowel vanaf het openbaar gebied tot aan de voordeur van de woning als vanaf de houten buitenbergingen tot aan het terras komen betonnen staptegels (afmeting circa 400 x 600 mm), zoals

aangegeven op de situatietekening. Tevens wordt in de achtertuinen een terras gemaakt van betontegels, afmeting circa 300 x 300 mm, zoals aangegeven op de situatietekening.

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare percelen worden uitgevoerd door of in samenwerking met de gemeente (inclusief de aanleg van parkeervoorzieningen, e.d.). Ten tijde van de oplevering van de woning zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit kan voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, ongemakkelijke omstandigheden met zich meebrengen, maar is geen reden om de woning niet op te leveren.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen tussen de woningen onderling worden voorzien van perkoenpalen.

In de voortuin van **bouwnummers 114 en 121** wordt, grenzend aan het openbaar gebied, een beukenhaag aangebracht van circa 600 mm hoog, conform de situatietekening. In de achtertuin van **bouwnummers 114 en 121** wordt vanaf de achtergevel tot aan de achtererfgrens, grenzend aan het openbaar gebied een tuinmuur aangebracht van enkelsteens metselwerk van circa 1800 mm hoog, met een deel in speciaal metselwerkverband, voorzien van openingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Voor de stabiliteit worden op diverse plekken penanten aangebracht. Het metselspecie wordt platvol doorgestreken.

Indien bij deze bouwnummers gekozen wordt voor een van de ruwbouwopties uitbouw begane grond wordt de tuinmuur een stuk korter en worden de posities van de openingen en penanten aangepast conform de verkooptekeningen.

In de achtertuinen wordt de achtererfgrens, grenzend aan het openbaar gebied, voorzien van een staaftmathekwerk tussen stalen palen hoog circa 1800 mm met hедера beplanting (aanplant hoogte hедера circa 1800 mm) en een poort, zoals aangegeven op de situatietekening.

De posities, grootte en type van de erfafscheidingen zijn aangegeven op de situatietekeningen, die u ontvangt van de makelaar wanneer u een optie heeft op de woning.



CONSTRUCTIE

Funderingen

De funderingen van de woningen en die van de gemetselde tuinmuur van **bouwnummer 114 en 121** worden gemaakt van betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende, betonnen funderingsbalken. De vloer van de houten buitenbergingen bestaat uit een prefab vloer op betonnen heipalen. De funderingsconstructie wordt bepaald door de constructeur aan de hand van gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Vloeren

De beganegrondvloer van alle woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde, betonnen systeemvloer. De isolatiewaarde (de Rc-waarde) bedraagt circa 5 m²K/W. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloeren. Op de beganegrondvloer en de verdiepingvloeren van de woningen wordt een cementdekvloer aangebracht. Ter plaatse van de zolder komt er achter de knieschotten geen afwerkvloer. De cementdekvloer op de begane grond, de eerste verdieping en (indien van toepassing) verwarmde ruimten op de tweede verdieping zijn voorzien van een wapeningsnet. Dit net wordt aangebracht om scheurvorming van de dekvloer, als gevolg van opwarming en afkoeling door de vloerverwarming, zo veel als mogelijk te beperken.

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

DAKEN

Platte daken

De platte daken van de optionele uitbouwen worden als volgt uitgevoerd:

- kanaalplaat met afschotlaag, voorzien van (afschot)isolatie;
- bitumineuze dakbedekking;
- grind als ballastlaag;
- de dakranden afgewerkt met een daktrim.

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

De daken van de houten, ongeïsoleerde buitenbergingen bestaan uit plaatmateriaal met bitumen, bevestigd op een houten balklaag. De dakranden worden voorzien van een aluminium afdekkap.

Hellende daken

De hellende daken worden als volgt uitgevoerd:

- geïsoleerde, prefab houten dakelementen. De binnenzijde van de dakelementen worden voorzien van een bruine genagelde plaat.
- dragende knieschotten. In de knieschotten wordt een luik opgenomen. De positie is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.
- betonnen dakpannen, compleet met benodigde hulpstukken.

De dakgoot wordt uitgevoerd als een zinken bakgoot op beugels en bekleed met onderhoudsvriendelijke beplating.

De totale isolatiewaarde van de hellende daken bedraagt circa 6,3 m²K/W.

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

De afwerking is volgens de afwerkstaat.

Dragende wanden

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in beton, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren. Door de combinatie van ruwbouwopties kunnen er stabiliteitswanden ter plaatse van de trappen nodig zijn. Deze worden uitgevoerd in beton.

GEVELS

Gevels

De buitengevels van de woningen en geïsoleerde bergruimten worden uitgevoerd in meerdere kleuren metselwerk (kleuren en metselwerkverbanden conform de kleur- en materiaalstaat en verkooptekeningen) en in natuursteen (deels in de plint en naast de voordeuren, zoals weergegeven op de verkooptekeningen). De metselspecie wordt licht verdiept doorgestreekt. De metselspecie in de gekeimde gevels wordt platvol verwerkt. In het buitengevelmetselwerk wordt een aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. In het metselwerk worden de nodige voorzieningen opgenomen, zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien en kunststofslabben.

Het op tekening en in de kleur- en materiaalstaat omschreven keimwerk bestaat uit metselwerk, afgewerkt met speciaal minerale metselwerkverf. Het aanbrengen van het keimwerk is alleen mogelijk als het metselwerk niet te vochtig is. Bij een te hoge vochtigheid van het metselwerk kan het aanbrengen van keimwerk uitgesteld worden. Het is mogelijk dat de keimwerkzaamheden na de oplevering worden uitgevoerd. ABB houdt de koper in dat geval op de hoogte en heeft een inspanningsverplichting om het keimwerk zo spoedig mogelijk aan te brengen.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton, conform de verkooptekeningen.

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

De houten buitenbergingen worden voorzien van horizontale, vurenhouten gevelbekleding van duurzaam verantwoord geproduceerd hout. In de achterzijde van de houten, ongeïsoleerde buitenbergingen worden aluminium ventilatieroosters aangebracht voor de luchttoevoer en -afvoer van de buitenunit van de warmtepomp.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout, van duurzaam verantwoord geproduceerd hout. De voordeur is een geïsoleerde deur, voorzien van plaatmateriaal. De buitendeuren worden, daar waar op tekening is aangegeven, voorzien van glas. De buitengevelkozijnen worden voorzien van betonnen waterslagen, uitgezonderd de kozijnen tot maaiveld. De buitengevelkozijnen tot het maaiveld worden voorzien van hybride dorpels. Een hybride dorpel is een combinatie van aluminium aan de buitenzijde en hout aan de binnenzijde.

Beglazing

In de raamopeningen van de buitenkozijnen wordt isolerende, drielaagse beglazing geplaatst. De isolatiewaarde (U-waarde) van het drielaags glas is circa 0,7 W/m²K.

De buitendeuren, optionele schuifpui en (optionele) dakramen worden voorzien van tweelaags isolatieglas. Ook het zijlicht van de optionele schuifpui wordt voorzien van tweelaags isolatieglas. De isolatiewaarde (U-waarde) van het tweelaags glas is circa 1,1 W/m²K. De deuren van de ongeïsoleerde, houten buitenbergingen worden voorzien van enkel gelaagd melkglas.

Hang- en sluitwerk

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

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

- | | |
|--|---------------------|
| - badkamer / toilet | vrij- en bezetslot; |
| - meterkast | dag- en nachtslot; |
| - technische ruimte | dag- en nachtslot; |
| - trapkast | dag- en nachtslot; |
| - bergingen, niet zijnde een bijkeuken | dag- en nachtslot. |

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

Buitenschilderwerk

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt dekkend in kleur, zijdeglans, zoveel als mogelijk in de fabriek aangebracht, conform advies van de verfleverancier. Bij slechte weersomstandigheden kunnen de schilderwerkzaamheden uitgesteld worden. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering worden uitgevoerd. ABB houdt de koper in dat geval regelmatig op de hoogte en heeft een inspanningsverplichting om de schilderwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.

Luifels

De woningen worden ter plaatse van de woningentree voorzien van een aluminium sierluifel, zoals aangegeven op de verkooptekening.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden ter plaatse van de voorgevels uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevel van de houten bergingen worden uitgevoerd in kunststof (pvc). Alle hemelwaterafvoeren worden bevestigd met beugels.

BINNENINRICHTING

Binnenwanden

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

Binnendeurkozijnen en -deuren

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

Trappen en balustraden

Alle trappen worden geleverd van duurzaam verantwoord geproduceerd hout. Diverse trappen krijgen zogenaamde lepe hoeken in verband met installaties, conform de verkooptekeningen.

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

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

Om op de verdiepingen de opklimbaarheid van een traphek via de leuning te voorkomen, worden de spijlen van de traphekken die voorzien zijn van een leuning, dicht bij elkaar geplaatst.

Natuur- en kunststeen

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

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

Stuc- en spuitwerk

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

Behangklaar

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

Tegelwerken

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

Wandtegels:

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

Vloertegels:

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

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

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

Binnenschilderwerk

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

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

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

Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Dit houdt onder andere in dat er geen kraan wordt geleverd. In de woning zijn standaard voorzieningen aanwezig in de vorm van wandcontactdozen, loze leiding voor elektra, alsmede een afgedopte aansluiting ten behoeve van riolering en water. De keukenruimte is voorzien van twee afzuigpunten voor het mechanisch afzuigingsysteem. De woning wordt gasloos uitgevoerd. Dit betekent dat er alleen elektrisch kan worden gekookt.

Eén afzuigpunt kan worden gebruikt voor het aansluiten van een motorloze afzuigkap. Echter moet er dan wel een regelklep worden toegepast om de balans niet te verstoren. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en beter te laten functioneren is het advies om in de keuken een recirculatieafzuigkap toe te passen. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de

keukenleverancier adviseren. De posities van de afzuigpunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. De aangegeven elektrapunten in de keukenruimte kunnen verplaatst worden. Dit is te regelen via het afbouwkeuzepakket dat besproken wordt met de kopersbegeleiding.

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

Binneninrichting

De woningen worden niet voorzien van plinten.

Binnentimmerwerk

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

INSTALLATIE

Riolering, hemelwaterafvoer

De binnen- en buitenriolering worden uitgevoerd in kunststof. De riolering in de technische ruimte en wasruimte/berging wordt niet weggewerkt in de wanden en blijft zichtbaar. Achter het knieschot ter plaatse van de techniekruimte is de riolering ook zichtbaar. Deze wordt niet weggewerkt in de vloer.

Het rioleringsstelsel van de woningen is gescheiden, wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De vuilwater- en schoonwaterriolering worden op het gemeenteriool aangesloten. De keukenruimte en de opstelplaats voor de wasmachine zijn voorzien van een afgedopte rioleringsleiding.

De in de tuin geplaatste ongeïsoleerde, houten buitenbergingen worden aangesloten op het gemeenteriool.

Sanitair

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

Sanitair: Villeroy & Boch O.Novo.

Kranen: Grohe Costa L.

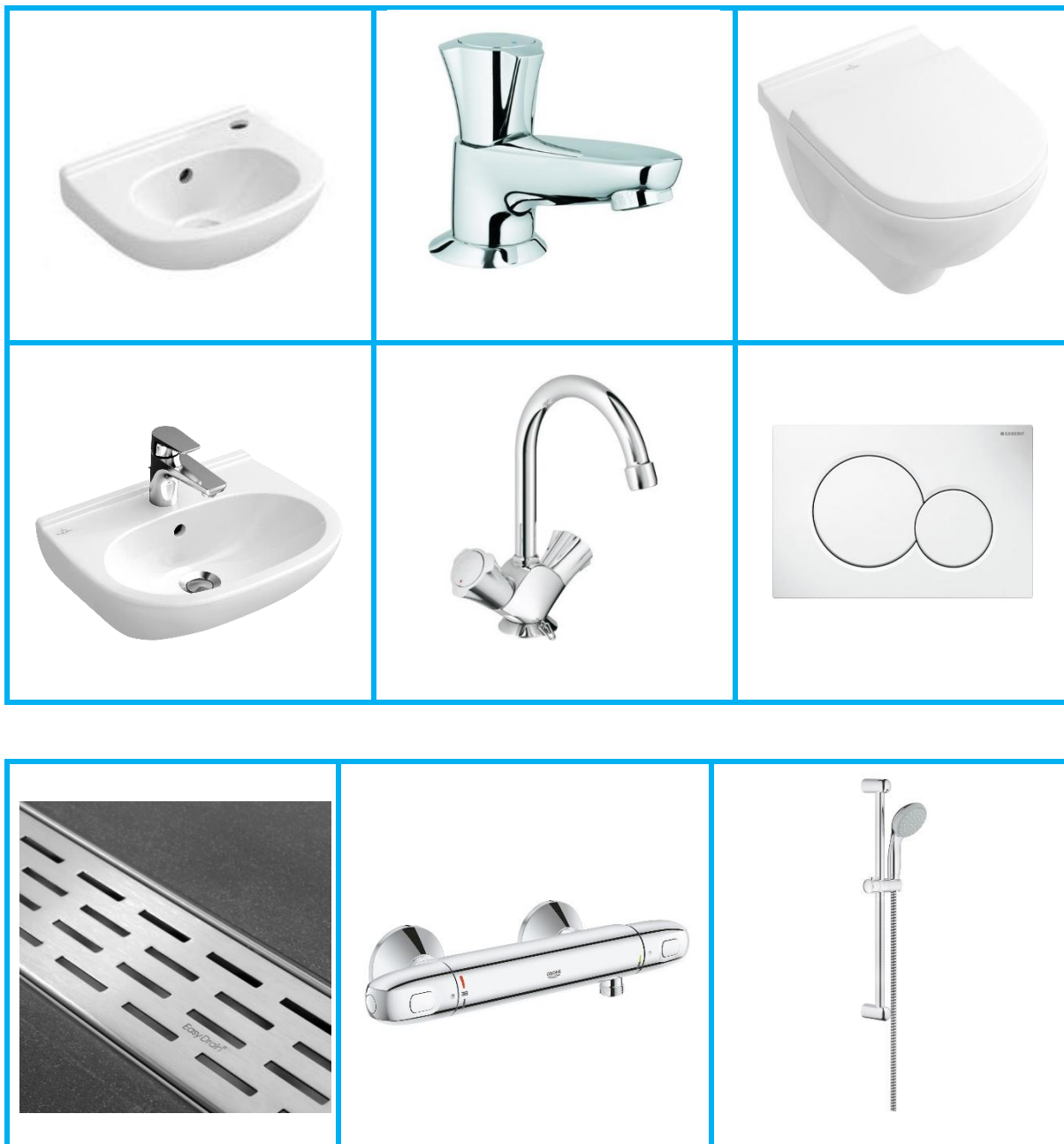
Thermostatische douchemengkraan: type Grohe Grohtherm 1000.

Toiletruimte(s):

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

Badkamer:

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



De woningen worden niet voorzien van een toilethouder, borstelgarnituur, spiegel en planchet.

Waterinstallatie

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

De tappunten voor koud water zijn:

- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wandcloset in de toiletruimte;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan;

- tapkraan ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine;
- warmtepompinstallatie.

De tappunten voor warm water zijn:

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

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

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

Alle woningen worden uitgevoerd met een warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW). Het warme douchewater dat in de riolering verdwijnt, verwarmt het koude aanvoerwater door middel van een verticale buis-in-buis warmtewisselaar. Deze verticale afvoerbuis / douchepijp WTW is gemonteerd op de onderliggende verdieping in de lepe hoek van de trap.

Mechanische ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer door middel van roosters en een mechanische afvoer. In de voorgevel worden de roosters verdeckt geplaatst op het kozijn, achter de buitenmuur. In de achtergevel komen de roosters in de beglazing van de kozijnen.

Voor de luchtafvoer zijn in de keuken, de badkamer, het toilet en ter plaatse van de techniekruimte op de tweede verdieping afzuigroosters aanwezig.

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

Bij de mechanische afzuigunit in de techniekruimte op de tweede verdieping blijft het leidingwerk/ buizenstelsel in het zicht.

De mechanische afzuigunit is standaard uitgevoerd met een vochtsensor in de unit, voor de afzuiging van de badkamer. De vochtsensor zorgt ervoor dat uw woonhuisventilator automatisch meer zal gaan ventileren wanneer u doucht. Daarnaast is de mechanische afzuigunit voorzien van een vaste bediening met CO₂-sensor. De positie van deze bediening is conform de verkooptekeningen. Daarnaast zit er een CO₂-sensor (zonder bediening) in slaapkamer 1.

Verwarming, koeling en warmwatervoorziening

Verwarming en koeling met lucht-waterwarmtepomp

In de woning is een individuele lucht-waterwarmtepompinstallatie aangebracht. Met de warmtepomp kan de woning worden verwarmd en gekoeld en kan ook het kraanwater worden verwarmd. De warmtepomp bestaat uit een drietal hoofdonderdelen, te weten: een buitenunit, een binnenunit en een buitenvoeler in de buitenunit.

Door middel van de buitenunit wordt warmte onttrokken uit de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om de woning en het kraanwater te verwarmen. De binnenunit is voorzien van een geïntegreerd 200 liter boiler vat om over voldoende warm kraanwater te beschikken.

De positie van de binnenunit is in de techniekruimte op de tweede verdieping en is op de verkooptekening weergegeven. Leidingen van de binnenunit naar de buitenunit zijn zichtbaar in zowel de techniekruimte, alsmede achter het knieschot ter plaatse de techniekruimte.

De binnenunit wordt bij een 200 liter boiler vat uitgevoerd met een extern buffervat van 12 liter.

De buitenunit staat opgesteld in de houten, ongeïsoleerde buitenberging in de tuin. De buitenunit wordt voorzien van een condensafvoer, die loost op de riolering van de buitenberging.

Verwarmen van kraanwater

Voor het dagelijks gebruik en het douchen heeft u warm kraanwater nodig. Het koude leidingwater wordt hiervoor met de warmtepomp in temperatuur verhoogd. Om snel voldoende warmwater te kunnen leveren wordt het warmwater van de warmtepomp opgeslagen in een geïsoleerd boiler vat. U kunt in de zomer en de winter warm kraanwater tappen, onafhankelijk van de werking van het vloerverwarmingssysteem.

Om de groei van bacteriën tegen te gaan wordt het water in dit voorraadvat periodiek in temperatuur verhoogd tot ten minste 60°C via een automatisch ingesteld legionellaprogramma.

De 200 liter boiler capaciteit is afgestemd op een huishouden van 4 personen met een badkamer voorzien van een douche. Bij keuze voor een bad kunt u voor extra comfort een losse of geïntegreerde 300 liter boiler kiezen middels de ruwbouwoptielijst.

Warmteafgifte

De verwarmingsinstallatie op de begane grond en op de eerste verdieping is een laagtemperatuur verwarming door middel van vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De vloerverwarmingsslangen worden aangesloten op een verdeler die gevoed wordt door voedingsleidingen vanaf de warmtepomp. De positie van de verdelers is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

In de badkamer is naast vloerverwarming eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig.

De verwarming wordt geregeld via ruimtethermostaten per vertrek in de woonkamer en slaapkamers die de warmtepomp kunnen aansturen.

In verband met de aanwezige koudwaterleidingen in de badkamervloer zijn er zogenaamde “koude zones” aanwezig in de badkamervloer, om opwarming van de koudwaterleiding door de aanwezige vloerverwarming te voorkomen. De maximale R_λ-waarde van de vloerafwerking is vastgesteld op: $\leq 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.

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

- | | |
|---|-------|
| - badkamer | 22°C; |
| - woonkamer/keuken | 22°C; |
| - slaapkamers | 22°C; |
| - hal, overloop, bergruimte, mits verwarmingselement aanwezig | 18°C. |

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

De berekening van de capaciteit geschiedt aan de hand van de ISSO 51. De uiteindelijke opstelling, afmetingen en het vermogen van de verwarmingsinstallatie worden bepaald aan de hand van de berekening van de installateur.

Vloerkoeling

Alle woningen zijn voorzien van vloerkoeling. Hiermee zijn de vloerverwarmingsslangen ook te gebruiken om te koelen. Deze vloerkoeling is zogenoemde “actieve koeling”. Actieve koeling wordt simpelweg gedaan door de werking van de warmtepomp om te draaien. Dit betekent dat de warmtepomp het water koelt en niet verwarmt en dat het koude water vervolgens door het verwarmingssysteem wordt gepompt. Op warme dagen is de woning in beperkte mate te koelen.

Deze koeling is geen airco. In verband met mogelijke condensvorming dient de watertemperatuur >18°C graden ingesteld te worden. De vloerverwarming in de badkamer is niet te gebruiken als vloerkoeling.

De te behalen temperaturen bij vloerkoeling hangt af van de ligging van de woning, verhouding oppervlakte glas / dichte delen, zoninstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur.

Vloerverwarming en vloerkoeling is niet tegelijkertijd in de woning te gebruiken. Het overschakelen tussen verwarmen en koeling vindt handmatig plaats door middel van een bediening op de warmtepomp. Bij het gebruik van vloerkoeling stijgt het energieverbruik van de installatie van uw woning en daarmee ook de energierekening van uw woning.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Doordat de woning geen gasaansluiting krijgt, vervallen de kosten voor vastrecht en verbruik van gas. Wel wordt er meer elektra verbruikt, bijvoorbeeld voor elektrisch koken en de installatie voor het verwarmen van warm (tap)water.

Bij een nieuwbouwwoning zijn de kosten voor verwarming, in dit geval elektrakosten, in het eerste jaar meestal hoger dan de jaren daarna. Dit heeft te maken met het droogstoken van de woning na oplevering. Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Hoeveel deze compensatie is, hangt af van het aantal zonnepanelen, de grootte van de woning, het jaargetijde / de hoeveelheid zon en de salderingsregeling van de overheid..

Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vindt niet altijd gelijktijdig plaats. Wij adviseren u dit te bespreken met uw energieleverancier ten aanzien van uw voorschotbedrag.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Verander de temperatuur op uw thermostaat dus zo min mogelijk. Stel de thermostaat consequent in op een voor u aangename temperatuur. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer werken en dit kost meer elektriciteit. Wanneer u op vakantie gaat, kunt u de thermostaat op een lagere stand instellen. De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging dringend afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens een centraal dozensysteem conform NEN 1010. De leidingen worden zo veel mogelijk weggewerkt, behalve in de meterruimte, de onbenoemde ruimten, de technische ruimte op de tweede verdieping en de houten buitenberging. Het schakelmateriaal en de geaarde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit.

In de meterruimte, de technische ruimte op de tweede verdieping en de houten tuinberging komt de opbouwuitvoering van het schakelmateriaal.

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

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

In de woonkamer wordt een onbedraad aansluitpunt voor bijvoorbeeld glasvezel of CAI aangebracht. De woningen krijgen standaard een glasvezelaansluiting in de meterkast. De meterkast wordt uitgerust met een enkele wandcontactdoos. Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdeler wordt, indien nodig, een loze leiding en wandcontactdoos aangebracht conform de verkooptekening, deze worden gebruikt voor de aansturing van de verdeler. Verder wordt de woning voorzien van een deurbelinstallatie.

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

Alle voorgevels en achtergevels worden voorzien van een aansluitpunt voor buitenverlichting (exclusief armatuur). De buitenbergingen worden voorzien van een buitenverlichtingspunt met armatuur, inclusief schemerschakeling. Deze dient tevens voor de verlichting van het achterpad.

PV-installatie

De woningen worden uitgevoerd met zonnepanelen voorzien van PV-cellen, waarbij zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. Het systeem bestaat uit zwarte panelen met een minimum Wattpiek van 410 per paneel op het dak (posities zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen), omvormer en bekabeling. Het systeem is netgekoppeld, waarbij het overschot aan het net geleverd wordt. Het systeem is aan te vullen met meerdere panelen, waarbij rekening gehouden dient te worden met de (dak)oriëntatie, beschikbare dakruimte en overige keuzemogelijkheden (dakraam).

Belastbaarheid elektrisch netwerk

ABB heeft in een vroeg stadium overleggen met netwerkbeheerders voor het passend aansluiten van de nieuwe woningen. De netwerkbeheerder kiest een juist netwerk uit en is vanaf dit moment verantwoordelijk voor alle elektrazaken. Het kan soms voorkomen dat het netwerk toch overbelast raakt. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld auto's niet worden opgeladen of PV-panelen hun elektra niet terugleveren. Wij snappen dat dit erg vervelend is. Daarom communiceren wij hier de juiste routing, zodat u weet waar u terecht kunt en er geen tijd verloren gaat. Voor alle vragen over uw netwerk is de netwerkbeheerder uw contact. Als ABB kunnen wij hierin helaas niets voor u betekenen.

Veilig wonen

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

Energiebesparing

Om het energieverbruik te beperken, zijn energiebeperkende maatregelen toegepast:

- waterbesparende installaties;
- drielaags glas voor alle woonruimten met uitzondering van de voordeur, de tuindeur, de bergingsdeur, Franse balkondeuren, dakramen en de optionele schuifpui;
- hoge isolatiewaarde voor beganegrondvloer, gevel en dak;
- goede kierdichting;
- zelfregelende ventilatieroosters;
- lucht-waterwarmtepomp;
- vloerverwarming en koeling op de begane grond, de eerste verdieping en indien van toepassing op de tweede verdieping;
- korte leidinglengten;
- douchepijp WTW;
- PV-panelen.

Energieprestatie

De woningen worden conform de geldende BENG-eisen gerealiseerd. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), die bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Daarnaast wordt met de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentie maand juli) eisen gesteld om het risico op oververhitting te beperken, het zogenaamde zomercomfort. Omdat de omgevingsvergunning van uw woning na 1 januari 2021 is aangevraagd, gelden deze nieuwe eisen.

Een toelichting op de BENG-eisen:

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

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

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

BENG-toevoegingen

Alle woningen zijn in basis voorzien van vloerkoeling om te voldoen aan de TO-juli-eis.

Ruwbouwopties

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

Energielabel

Het energielabel wordt op dezelfde manier bepaald als de BENG-indicatoren. De BENG 2 en 3 indicatoren zijn op het energielabel af te lezen. Met de BENG 2 indicator wordt het energielabel bepaald. De basiswoning heeft voorlopig label A+++; afhankelijk van uw optiekeuzen kunnen de BENG-indicatoren wijzigen, maar uw woning zal altijd minimaal blijven voldoen aan label A+++.

Uw gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel. Bij oplevering van de woning ontvangt u het definitieve energielabel. Dit label wordt vlak voor uw oplevering door een gecertificeerde energieprestatie-adviseur geregistreerd in de landelijke database. De gecertificeerde energieprestatie-adviseur wordt steekproefsgewijs gecontroleerd door een certificeringsbedrijf. Dit houdt in dat u mogelijk, na de oplevering van uw woning, door de energieprestatie-adviseur benaderd kan worden voor een extra controle op uw energielabel. Hiervoor dient de energieprestatie-adviseur toegang te krijgen tot uw woning. Als u hiervoor geen toestemming geeft, zal dit leiden tot het verwijderen van uw energielabel uit de landelijke database, waardoor u niet meer in het bezit bent van een geldig energielabel.

ABB kan voor deze verwijdering niet aansprakelijk worden gehouden.



Duurzaamheid

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

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

Datum: 28 november 2023

Kleur- en materiaalstaat exterieur

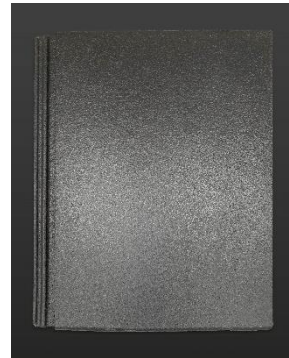
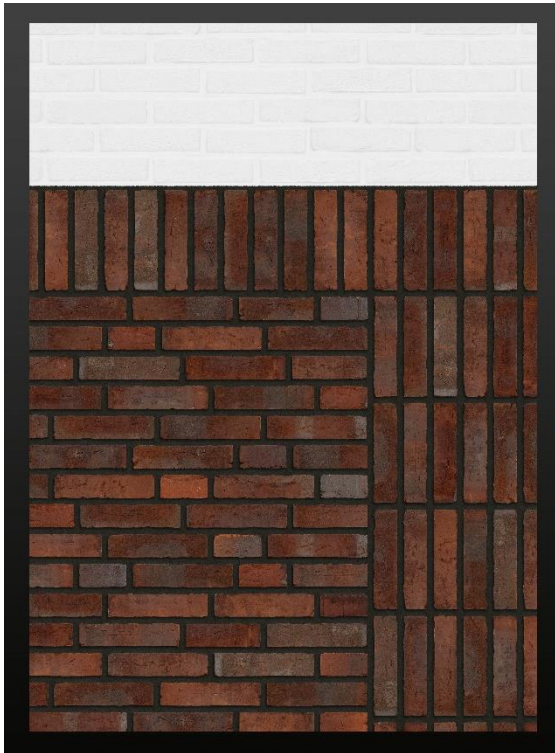
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Daken		
Dakbedekking hellende daken	Betonnen dakpan	Antraciet
Dakbedekking platte daken optionele uitbouwen	Bitumen met grind	Zwart en naturel
Dakbedekking vrijstaande berging	Bitumen	Zwart
Daktrim t.p.v. gevelsteen	Aluminium	Antraciet
Dakkap t.p.v. houten buitenbergingen	Aluminium	Antraciet
Goot	Zink en afgetimmerd met onderhoudsvriendelijke beplating	Blank (zink) en wit (beplating)
Kozijn dakraam	Hout met kunststof profiel	Zwart (profiel)
Gevels		
Gevelbeplating plint	Natuursteen	Donkergrijs
Gevelsteen 2	Baksteen	Aubergine rood genuanceerd
Gevelsteen 3	Baksteen	Wit gekeimd
Gevelsteen buitenzijde (grenzend aan openbaar gebied) tuinmuur bouwnummers 114 en 121	Baksteen	Aubergine rood genuanceerd
Gevelsteen binnenzijde (grenzend aan achtertuin) tuinmuur bouwnummers 114 en 121	Baksteen	Rood Genuanceerd
Voegwerk gevelsteen 2	Metselmortel, doorgestroken	Antraciet
Voegwerk gevelsteen 3	Platvol voegen	Wit
Voegwerk t.p.v. tuinmuur	Platvoegen voegen	Antraciet
Raamdorpels	Prefab beton	Grijs
Latei t.p.v. gevelsteen 2	Staal	Zwartrood
Latei t.p.v. gevelsteen 3	Staal	Wit
Latei t.p.v. luifel	Staal	Wit
Hemelwaterafvoeren voorgevels	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren achtergevels en vrijstaande bergingen	Pvc	Grijs
Luifels	Aluminium	Wit
Gevel vrijstaande berging in tuin	Hout	Naturel (bruin)
Ventilatioerooster in vrijstaande berging	Aluminium	Antraciet
Zijwangen dakkapel en omkadering rondom kozijn in dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Antraciet
Uitkragende boeiboord dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Wit
Kozijnen		
Kozijnen	Hout	Wit
Bewegende delen in houten kozijnen	Hout	Zijdegrijs
Voordeuren	Hout	Grijsblauw
Tuin- en bergingdeuren	Hout	Grijsblauw
Optionele schuifpui	Hout	Grijsblauw
Deurdorpels	Aluminium/hout	Antraciet

Ventilatieroosters achtergevel	Aluminium	Grijsblauw
Tuin		
Bestrating	Beton	Grijs
Hekwerken tuin	Metaal	Antraciet
Poort	Metaal	Antraciet

Afwerkstaat ruimten

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

Aandachtspunt: Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, daar de kleuren wit van de diverse fabrikanten niet gelijk zijn.



Betonnen
dakpan

Gevelsteen 2 in combinatie met gevelsteen 3

Koopprocedure



Procedures en voorwaarden bij de koop

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



De taak en rol van de makelaar

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



De koop-/aannemingsovereenkomst

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



Eén week bedenktime

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



Aanpassing naar uw wensen

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

Consequenties van ruwbouwopties

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

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

Consequenties van afbouwopties

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



Inbegrepen kosten

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

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

Niet inbegrepen kosten

In de vrij-op-naamprijs zijn niet opgenomen:

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

De betaling

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

1. Grondfactuur

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

2. Termijnfactuur

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

3. Rentefactuur

In de rentefactuur onderscheiden we drie soorten rentes:

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

4. Factuur voor afbouwopties

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



Eigendomsoverdracht

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

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten:

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

en eventueel:

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

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



Gegarandeerde kwaliteit

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

Contract, waarborg en klachtenprocedure

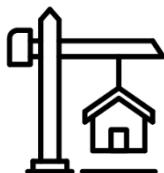
Wanneer u een huis koopt bij ABB, betekent dit het volgende:

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



Kopersmap

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



Bouwtijd

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



Rondom de oplevering en de verhuizing

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

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



Opleveringsprocedure

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

Bouwvolgorde en oplevering

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



Schoonmaken

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



Extra zekerheid met de 5%-regeling

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

Wanneer de koper bij de oplevering gebreken en/of tekortkomingen signaleert, worden deze vermeld in het proces-verbaal van oplevering. Na de oplevering heeft ABB 3 maanden de tijd om de gebreken te herstellen die zijn geconstateerd bij de oplevering en op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld. Indien u binnen 3 maanden na oplevering nog andere gebreken constateert, dan dient u deze binnen 3 maanden schriftelijk te melden bij ABB. ABB doet er alles aan om binnen een zo kort

mogelijke periode op te leveren conform de gemaakte afspraken in officiële contractstukken (overeenkomst, bijlagen, errata, etc.).

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

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



Voorbehoud en wijzigingen

Algemeen

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



Situatie

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



Artist impressies

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



Bouwnummers

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



Maatvoering en inrichting

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

En ten slotte...

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

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

Sliedrecht, 28 november 2023



Technische omschrijving

<hier technische omschrijving invoegen>



Kleur- en materiaalstaat

<hier kleur- en materiaalstaat invoegen>