



KOPERSINFORMATIE

inclusief technische omschrijving

BLOK 1, 2 & 3

Koopwoningen

Bouwnummer 1 t/m 21

KOPERSINFORMATIE

Woonwensen Hof van Leijh

De woningen in project Hof van Leijh zijn door Faro Architecten ontworpen. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen individuele aanpassingen meer mogelijk zijn in uw woning. Er zijn vóór het verstrijken van de sluitingsdatum diverse mogelijkheden om úw individuele woonwensen in de woning te laten realiseren.

Uit ervaring weten wij dat iedere koper eigen ideeën en woonwensen heeft en het in de meeste gevallen prettig vindt als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd kunnen worden. Om zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen tegemoet te kunnen komen, hebben wij een Woonwensenboek opgesteld. Indien u besluit een woning te kopen, krijgt u van de makelaar het Woonwensenboek voor aankoop van de woning.

Individuele begeleiding

Bij Hof van Leijh krijgt u individuele begeleiding van een woningadviseur. De woningadviseur is gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Na ontvangst van de eerste brief van de woningadviseur kunt u op verzoek een gesprek aanvragen om samen te kijken naar uw persoonlijke woonwensen. Tijdens dit gesprek wordt met u besproken wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens kan gekeken worden of uw woonwensen technisch te realiseren zijn. Voor het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt iedere koper de kans meer- en minderwerk tegen verrekening te laten uitvoeren om op die manier individuele woonwensen vóór oplevering te laten realiseren. Meer hierover kunt u terug vinden in het Woonwensenboek.

Makelaar

De verkoop van de woningen wordt verzorgd door de makelaar. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woningen, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Het is gebleken dat de kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, vaak nog vele vragen hebben, zowel ten aanzien van de door hen aangekochte woning als ten aanzien van het project in het algemeen. Ook met dergelijke vragen kunt u terecht bij de makelaar.

Verkoopprijsinformatie

De in de prijslijst genoemde prijzen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- het bij de woning horende aandeel in de grondkosten;
- de bouw en de bijbehorende installaties;
- de verzekering tijdens de bouw;
- het verkrijgen van het Woningborg-certificaat;
- eventuele prijsstijgingen van materialen en stijging van de loonkosten;
- de kosten van de architect, de constructeur en installatie-adviseur;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de transportakte, alsmede de overdrachtsbelasting over de grond;
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- de kosten voor een energielabel (wordt bij oplevering overhandigd).

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom:

- eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de over de betalingen verschuldigde rente;
- eventuele bouwrente;
- kosten van eventueel meerwerk;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie.

Garantie

De woningen worden gebouwd volgens de Woningborg Garantie en Waarborgregeling. Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw woning wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen. Het garantiecertificaat wordt in een later stadium automatisch door Woningborg aan u toegezonden.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De bouwondernemer zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden.

De woningadviseur houdt u daarvan op de hoogte.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, data en telefoon af te sluiten. U ontvangt vóór oplevering de EAN codes van de bouwondernemer voor de aanvraag van levering van water en elektra. Zie uw koopovereenkomst met Verkoper inzake de leveringsovereenkomst voor de aansluiting op de WKO-installatie.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij de oplevering wordt de gehele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

Als peil geldt de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree van uw nieuwe woning. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil zal in nader overleg met de gemeente worden vastgesteld. Bij de aangegeven maatvoeringen in de tekening is nog geen rekening gehouden met maat-toleranties en/of wandafwerking. Alle aangegeven maten in de verkooptekeningen zijn afgerond en aangegeven in millimeters tenzij anders vermeld.

Grondwerk

Voor de funderingen, de infrastructuur en de bestrating wordt het nodige grondwerk verricht. Het terrein wordt bouwrijp gemaakt, waarbij wordt ontgraven tot de vereiste en/of benodigde diepten binnen de erfgrenzen ten behoeve van de voor de bouw benodigde fundering, riolering en diverse nutsaansluitingen.

Riolering

De binnen- en buitenrioleringen worden volgens de geldende voorschriften hoofdzakelijk uitgevoerd in PVC-buis en aangesloten op de gemeenteriolering. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Het hemelwater wordt afgevoerd vanaf de daken via tegen de gevel geplaatste hemelwaterafvoeren.

Parkeren

Ten noorden van blok 2 wordt een parkeerterrein gerealiseerd welke toegankelijk is via een speedgate. Het terrein wordt toegankelijk voor de 22 eigenaren van 22 stallingplaatsen. Per stallingplaats zal één afstandsbediening worden verstrekt. Tussen blok 1 en 2 en tussen blok 2 en 3 wordt het terrein afgesloten met een poort voorzien van een cilinder.

Openbare inrichting

Het openbaar gebied rondom project Hof van Leijh in de Hannie Schaftstraat, langs de Merovingenstraat en Jetty Veluw/Pladellastraat wordt door de gemeente ontworpen en ingericht. De invulling van het openbaar gebied inclusief de groenvoorzieningen en overige inrichtingselementen vallen niet onder de garantie van Woningborg.

Tuinen en erfafscheidingen

De bouwnummers 5 en 17 worden deels op de grens tussen het privé perceel en het aangrenzend openbaar gebied voorzien van een gemetselde erfafscheiding voorzien van een poort. De gemetselde muur wordt daar waar noodzakelijk voorzien van een staalconstructie. De staalconstructie blijft in het zicht. De overige erfgrenzen worden daar waar nodig aangegeven met markeerpaaltjes.

De achtertuinen worden voorzien van staptegels naar een achterdeur. De achtertuinen worden aangevuld met zand.

Buitenberging

Iedere woning beschikt over een houten berging in de achtertuin. De houten bergingen bestaan uit een stijl- en regelwerk bekleed met houten delen. Iedere berging wordt voorzien van een houten deurkozijn met houten deur die dekkend geschilderd wordt (kleur nader te bepalen door architect). Het dak van de bergingen bestaat uit een houten dakconstructie. De vloer bestaat uit lichtbeton.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op palen met beton. De fundering wordt in overleg met adviseurs en door de constructeur bepaald. Ten behoeve van de meerwerkoptie uitbouw voor bouwnummer 1 t/m 4, 6 t/m 16 en 18 t/m 20 worden de benodigde heipalen aangebracht. Een en ander exclusief uitbouw. Voor toelichting en sluitingsdatum inzake de meerwerkoptie uitbouw zie het Woonwensenboek en de Woonwensenlijst.

Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeenvloer. De begane grondvloer wordt voorzien van een kruipluik. De verdiepingsvloeren zijn gewapende betonvloeren, waarbij de v-naden van de verdiepingsvloeren aan de onderzijde (in het plafond) zichtbaar zijn.

Waar nodig worden tussen de vloeren - in het zicht blijvende - kolommen en liggers van staal of beton toegepast. De afmeting van de vloeren, de kolommen en/of liggers en de hoeveelheid wapening worden door de constructeur bepaald.

Buitengevel

Het buitenspouwblad (de buitengevel) wordt uitgevoerd in schoon metselwerk. Een en ander conform verkooptekening.

In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw. Op aanwijzing van de constructeur en/of steenfabrikant zullen in de gevel de benodigde dilatatievoegen worden toegepast. Deze staan niet op de verkooptekeningen aangegeven.

Wanden in de woning

De woningscheidende en tevens dragende wanden zijn van beton. De binnenspouwbladen (de wanden aan de binnenkant van de buitengevel) worden uitgevoerd in houtskeletbouwelementen of zijn opgebouwd als houtskeletbouwelementen. Houtskeletbouwelementen worden aan de binnenzijde voorzien van gipsbeplating. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald.

Daar waar stalen balken in de vloer constructief noodzakelijk zijn zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van kolommen in de wand zullen deze indien nodig brandwerend worden afgetimmerd.

De niet dragende binnenwanden binnen de woning zijn van gips- en of gasbeton met een dikte van 70 mm. Daar waar nodig worden wanden in zware kwaliteit toegepast (i.v.m. geluid) of worden 100mm wanden toegepast.

Dak

De platte daken zijn van beton en zijn voorzien van isolatie aan de buitenzijde. Het platte dak wordt afgewerkt met bitumen (en indien noodzakelijk voorzien van ballast zoals grind of betontegels). De exacte uitvoering, het afschot en de afmetingen van de dakconstructie worden door de constructeur bepaald.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof, behoudens de voordeurkozijnen en de voordeuren, deze worden uitgevoerd in hout. De kozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. Ten

behoefte van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht.

Zitelement

Het kozijn in de voorgevel van de begane grond van bouwnummer 6 tot en met 16 wordt deels voorzien van een zitelement. Het element wordt uitgevoerd in prefab beton.

Glas

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende HR++ (hoog rendement) beglazing. Waar nodig wordt, in verband met de eisen van de brandweer, brandwerend glas toegepast.

Kleur en afwerking

De kozijnen en raamstijlen aan de buitenzijde worden in een door de architect bepaalde kleur gerealiseerd. De binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen wordt eveneens in die kleur uitgevoerd. De definitieve kleur wordt bepaald door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties.

Aan de binnenzijde van een aantal kozijnen worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. Bij gevelkozijnen die tot op de vloer doorlopen en/of onderdeel uitmaken van een pui met dicht paneel worden geen vensterbanken aangebracht. Bij de gevelkozijnen in de badkamer wordt de binnenzijde voorzien van wandtegels.

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een profielcilinderslot, een meerpuntsluiting en een brievenbus, bestaande uit een klep met een tochtborstel. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

Binnenkozijnen en -deuren

De stalen binnenkozijnen met bovenlichten zijn voorzien van opdekdeuren met een deursoort van circa 2315mm. De binnenkozijnen en de binnendeuren worden in een fabrieksmatig aangebrachte wittint opgeleverd. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel geplaatst.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van de benodigde sloten, zoals vrij- en bezetsloten (in het toilet en de badkamer) en loopsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. De deur en/of het paneel van de meterkast wordt voorzien van een ventilatiesleuf. Aan de onderzijde van de deur en het paneel in het bovenlicht van de trapkast wordt voorzien van een opening ten behoeve van de ventilatie van de trapkast met verwarmingsunit.

Het bovenlicht boven de meterkast, trapkast, technische ruimte en eventuele bergruimte in de woning wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten worden voorzien van enkele beglazing.

Tussen de onderkant van de binnendeuren en bovenkant van de toekomstige - door koper na oplevering aan te brengen - vloerafwerking is rekening gehouden met voldoende ventilatieruimte op voorwaarde dat de koper een toekomstige vloerafwerking toepast met een maximale dikte van 15mm. Op basis van deze zogenaamde 'overstroomcapaciteit' onttrekt het ventilatiesysteem lucht uit andere ruimten. Een ruimte mag niet dusdanig worden afgesloten dat deze wordt buitengesloten van deze overstroomcapaciteit.

Trappen

De binnentrappen op de begane grond worden ter plaatse van de trapkast uitgevoerd als dichte vurenhouten trappen. Alle overige trappen op de verdieping worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Op de eerste verdieping en tweede verdieping wordt de trap deels voorzien van een vurenhouten traphek.

De vurenhouten binnentrappen worden fabrieksmatig gegrond. De trapboom, de spil en traphekken worden geschilderd. De traptreden en stootborden zijn gegrond en zullen niet nader worden afgewerkt. De dichte trappen zijn aan de onderzijde onafgewerkt. Ter plaatse van de verdiepingvloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en geschilderd.

Indien noodzakelijk wordt de trap voorzien van een lepe hoek voor eventuele installaties. De installaties worden met plaatmateriaal afgewerkt en meegeschilderd in de kleur van de overige onderdelen van de trap. De eventuele lepe hoek is op de verkooptekening aangegeven.

Meterkasten

De meterkasten zullen worden voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven.

Keuken

Er is geen keukeninrichting voorzien. Voor de keuken zijn standaard aansluitpunten voorzien zoals omschreven in deze technische omschrijving (zie paragraaf elektrische installatie). Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden van het laten plaatsen van een keuken na oplevering wordt verwezen naar het Woonwensenboek.

Wandafwerking

Woning

In het toilet en de badkamer worden witte wandtegels 20x25 cm aangebracht met witte voeg.

Toilet: tot circa 125 cm hoog, tegelwerk wordt staand verwerkt.

Badkamer: plafondhoog, tegelwerk wordt staand verwerkt.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. Onder voorwaarden is het mogelijk ander tegelwerk uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

In het separate toilet wordt het wandcloset uitgevoerd met plateau op circa 125cm hoog. Het plateau wordt aan de bovenzijde afgewerkt met wandtegels. Boven het wandtegelwerk in het toilet wordt spuitpleisterwerk aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt in de hoek van het plateau een leidingkoker tot aan plafond gerealiseerd. Het toilet in de badkamer wordt uitgevoerd met plateau op circa 125cm hoog.

Alle overige binnenwanden, woningscheidende wanden en binnenspouwbladen in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkasten, technische ruimte en eventuele trapkasten/binnenbergingen; deze ruimten worden niet nader afgewerkt. De wanden in een buitenberging worden niet nader afgewerkt.

Behangklaar betekent dat de verkrijger met minimale bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden kunnen door de koper verwijderd worden. Kleine gaatjes en/of oneffenheden worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn volgens de

voorschriften toegestaan. In de behangklare wanden en/of de aansluitingen met vloer en plafond kunnen krimpscheuren optreden. Deze krimpscheuren vallen niet onder de garantie van Woningborg en de herstelverplichting van de aannemer.

Vloerafwerking

De betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de meterkast. De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van antraciet vloertegels 30x30 cm met grijze voeg. Ter plaatse van de doucheopstelling worden vloertegels 15x15cm op afschot aangebracht.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels.

Plafondafwerking

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitpleisterwerk, met uitzondering van de meterkast, bergruimten, bergingen (ook de buitenberging), technische ruimte, kastruimte en onbenoemde ruimtes. Deze worden niet nader afgewerkt. De v-naden van de betonplafonds worden meegespoten, maar blijven in het zicht.

Sanitair

Tot de standaard uitrusting behoren alleen de hieronder aangegeven onderdelen. Onder voorwaarden is het mogelijk ander sanitair uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

Separate toiletruimte (begane grond):

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Villeroy & Boch serie O.novo) met inbouwreservoir en tweeknopsbediening;
- een fonteincombinatie (merk Villeroy & Boch, serie O.novo) met verchroomde vloerbuis en sifon;
- een verchroomde fonteinkraan (merk Grohe, type Costa-S).

Badkamer:

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (merk Villeroy & Boch, serie O.novo) met inbouwreservoir en wit kunststof tweeknopsbediening;
- een wastafel (circa 60cm breed) met verchroomde vloerbuis (merk Villeroy & Boch, serie O.novo);
- een verchroomde wastafelmengkraan (merk Grohe, type Eurosmart);
- een spiegel boven de wastafel (60x80cm)
- een verchroomde thermostatische douchemengkraan (merk Grohe, type Grohtherm 1000) met glijstangset;
- een doucheput (kunststof met RVS deksel).

Algemeen:

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een verchroomde beluchterkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis.

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een individueel balansventilatiesysteem met warmteterugwinning ten behoeve van gebalanceerde en energiezuinige ventilatie in de woning. Middels het ventilatiesysteem wordt buitenlucht toegevoerd in de woon- en slaapkamers. In de keuken, het toilet, de badkamer en de technische ruimte wordt de lucht afgezogen. Voor de ventilatie worden kunststof roosters/rozetten in het plafond geplaatst. Het afzuigsysteem is naar behoefte

regelbaar door middel van een afstandsbediening, die de schakelstand van de ventilatie-unit regelt. Voor de badkamer wordt een timerschakelaar op batterijen meegeleverd. Een groot voordeel van het systeem is dat het onderhoudsarm is. Zo zijn bijvoorbeeld de roosters van de afzuigventielen eenvoudig te reinigen en zijn filters eenvoudig verwisselbaar.

De punten in het plafond staan indicatief weergegeven op de verkooptekening. Indien noodzakelijk – bijvoorbeeld om constructieve redenen – kunnen afzuigpunten hier plaatselijk van afwijken en/of in de binnenwand worden aangebracht. Definitieve plaats van de afzuigpunten worden bepaald door de installateur. Het is niet toegestaan in de keuken een afzuigkap met motor op het ventilatiesysteem aan te sluiten (het is mogelijk een recirculatiekap met motor toe te passen, deze wordt namelijk niet aangesloten op het ventilatiesysteem).

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte van de woning geplaatst. Het ventilatiesysteem wordt geheel volgens de geldende voorschriften aangebracht en uitgevoerd. In de voorgevel wordt een rooster geplaatst ten behoeve van aan- en/of afvoer van lucht. De bovendakse doorvoeren staan niet op de verkooptekening aangegeven, positie, afmeting en uitvoering worden bepaald door de installateur. De installatie zal in de toekomst bereikbaar moeten blijven voor onderhoud. De kanalen en leidingen in de technische ruimte worden uitgevoerd als opbouw en blijven in het zicht, deze worden niet nader afgewerkt.

Buitenberging

De ventilatie in de buitenbergingen is op basis van natuurlijke ventilatie, hiervoor wordt geen installatie aangebracht.

Warmwaterinstallatie en koudwater aansluiting

In het naastgelegen gebouw, Hof van Dumont, staat een collectieve WKO-installatie. Vanaf deze installatie loopt een geïsoleerd leidingtracé voor warm water onder de fundering naar de woning. In de woning wordt in de trapkast een 4,5-pijps verwarmingsunit aangebracht en aangesloten op dit centraal warmtedistributienet. De verwarmingsunit heeft de functie verwarmen, warmtapwater en beperkte koeling. Voor de energiebemetering worden de units uitgerust met een energiemeter.

De installatie vanaf de verwarmingsunit wordt uitgevoerd door de aannemer. De plaatsing van deze unit en de aansluiting op de collectieve WKO-installatie wordt uitgevoerd door derden. Het door derden aan te brengen installatiesysteem valt buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

Vanaf de unit in de trapkast worden de warmwaterleidingen aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de keuken*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*.

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de keuken*;
- de fonteinkraan in het separate toilet*;
- de closetcombinatie*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.

* Vóór oplevering wordt geen keuken geplaatst en indien vóór oplevering geen sanitair wordt geplaatst, worden de afgedopte leidingen niet aangesloten op het waternet. Dit vanwege het feit dat de installateur in verband met legionella geen afgedopte waterleidingen mag opleveren die wel aangesloten zijn op het waternet. Indien er echter voor gekozen is, onder de gestelde voorwaarden, sanitair te laten plaatsen door de geselecteerde showroom zullen de leidingen door de installateur worden aangesloten. Zie voor de voorwaarden het Woonwensenboek.

Elektrische installatie

Het dak wordt deels voorzien van zonnepanelen. Afhankelijk van de stand van de woning ten opzichte van de zon worden deze op het dakvlak aangebracht. De indicatieve zone staat aangegeven op de situatietekening. De exacte maatvoering en aantallen worden bepaald door de installateur. De zonnepanelen maken onderdeel uit van het installatiepakket horende bij de EPC-waarde.

Woning

Conform verkoopplattegronden wordt de woning voorzien van lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en (loze) leidingen. Er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de technische ruimte, bergingen, berguimtes, kastruimten, opstelplaats voor de wasmachine en achter de opstelplaats voor de keuken, waar opbouw materiaal wordt toegepast.

Op de wanden binnen de woningen worden kunststof (wit tint) wandcontactdozen geplaatst op circa 30 cm boven de vloer, met uitzondering van de ruimtes waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en het aanrecht in de keuken.

Ter plaatse van een eventuele keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap;
- een loze leiding;
- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik;
- een 2 fasen Perilex aansluiting.

Op de verkooptekeningen is de plaats van de eventuele keuken indicatief aangegeven.

Ter plaatse van de opstelling van de wasmachine wordt een wandcontactdoos aangebracht op een aparte groep (voor de plaatsing van een wasmachine) en een loze leiding ten behoeve van een eventueel te plaatsen wasdroger. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof (wit tint) die zijn aangebracht op de wanden circa 105 cm boven de vloer. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden vanuit de meterkast loze leidingen aangebracht (zie voor de mogelijkheden van het laten bedraden van loze leidingen het Woonwensenboek).

De woningen worden, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond).

Ter plaatse van de woningtoegangsdeuren wordt een lichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning en een deurbel aangebracht. De bel wordt uitgevoerd met drukknop aan de buitenzijde en een schel op of nabij de meterkast.

Buitenberging

De bergingen in de tuin worden aan de binnenzijde voorzien van een lichtaansluitpunt, een schakelaar en een enkele wandcontactdoos (allen opbouw materiaal). Het buitenlichtpunt wordt voorzien van een schemerschakeling.

De aangegeven elektrische symbolen in de woningen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze elektrapunten zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

Verwarmingsinstallatie

Woning

De verwarming wordt geregeld via de unit in de trapkast (zie paragraaf Waterinstallatie). In de woning wordt geen gasaansluiting gemaakt.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat in de woonkamer en in de slaapkamers. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51 die op dit werk van toepassing zijn. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten met een buitentemperatuur van ca. -10 °C en een opwarmtijd van minimaal 2 uur:

- verblijfsruimte 20°C
- verkeersruimte 15°C
- badruimte 22°C
- de toiletruimte is onverwarmd

In de woning wordt vloerverwarming als hoofdverwarming toegepast. De verwarmingsleidingen zijn in de verblijfsruimtes niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler).

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming is een laag temperatuursysteem en verwarmt geleidelijk. Dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet. De vloerverwarming wordt voorzien van meerdere verdeelunits. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur. Indien er verdeelunits geplaatst dienen te worden in verblijfs- of verkeersruimten worden deze voorzien van een omkasting (circa 50 tot 70cm hoog, afhankelijk van hoogte unit) en indien nodig afgeschilderd.

De badkamer wordt voorzien van een elektrische witte handdoekradiator. De op de plattegrondtekening aangegeven radiator is ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats en afmeting wordt bepaald aan de hand van de transmissieberekeningen en het leidingplan van de installateur. Het eventueel in het zicht komende leidingwerk uit de vloer wordt niet afgeschilderd.

In de volgende ruimtes wordt geen verwarming toegepast: toilet, bergruimte, berging, technische ruimte, kastruimten, en onbenoemde ruimten.

De keuze van vloerafwerking - aan te brengen na oplevering - in combinatie met vloerverwarming moet weloverwogen gedaan worden. Niet elke vloerafwerking is namelijk geschikt of minder geschikt om toe te passen. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd (vloerafwerking met maximale Rc-waarde van 0,10m² k/W) en ook de wijze van aanbrengen en de combinatie van verschillende vloerafwerkingen kunnen van belang zijn. De keuze van vloerafwerking heeft namelijk directe invloed op de warmteafgifte van vloerverwarming.

Een nieuwbouwwoning bevat bouwvocht en wij adviseren u de eerste periode na oplevering niet of zo minimaal mogelijk te stoken en daarna langzaam te beginnen met opstoken. Bij te snel opstoken van de woning is er grotere kans op scheurvorming. Indien u uw woning niet voldoende "droog" stookt, kan het voorkomen dat het vocht in uw toegepaste afwerking en/of meubelen trekt en schade veroorzaakt. Wij adviseren u na oplevering maximaal te ventileren.

Buitenberging

In de buitenbergingen wordt geen verwarming toegepast.

Koeling

Naast het verwarmen is de unit in de trapkast en de vloerverwarming ook geschikt voor koeling. Dit is een beperkte koeling, ook wel topkoeling genoemd. Hiermee wordt de vloer gekoeld. Afhankelijk van o.a. buitentemperatuur en zoninvloeden kan naar schatting enkele graden gekoeld t.o.v. de buitentemperatuur.

Energieprestatie

De woningen in project Hof van Leijh voldoen aan de ten tijde van de bouwaanvraag geldende norm van 0,4 voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-waarde).

Ruimtedifferentiatie

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimteomschrijvingen omgezet naar bouwbesluitbegrippen laten zich als volgt lezen:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Hal/ Entree/ Overloop | = verkeersruimte |
| Woonkamer/ Keuken | = verblijfsruimte |
| Slaapkamer | = verblijfsruimte |
| Toilet | = toiletruimte |
| Badkamer | = badruimte |
| Meterkast | = meterruimte |
| Technische ruimte | = technische ruimte |
| Trapkast | = onbenoemde ruimte |
| Tuin | = buitenruimte |

Ruimten zoals een hal/entree/overloop/onbenoemde ruimte e.d. kunnen onderdeel uitmaken van een verkeersroute en/of van het verblijfsgebied ten behoeve van de 55% eis conform artikel 4.2 lid 2 van het bouwbesluit 2012 (huidige bouwbesluit).

Voorbehoud

Deze verkoopinformatie is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop de woningen gerealiseerd zullen gaan worden. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid.

De maten die in de brochure en op de verkooptekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren.

De in de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra, verwarmings-/warmwaterinstallatie, het sanitair is ter indicatie aangegeven. De exacte plaats en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld zodat eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Het kan voorkomen dat in een woning gebruik wordt gemaakt van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) en overstekken aan de gevel bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimte en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimte is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichtberekening.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, films, het ontwerp en (ingekleurde) plattegrond/situatie tekeningen geven een (artist)-impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder anderen de maatvoering van de ramen/ kozijnen en ventilatieroosters wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan de kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieursuggesties en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuininrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van de woningen, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de plaats en het aantal hemelwaterafvoeren is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.