erfdragers

KOPERSMAP
36 woningen ‘Erfdragers’
te Nijmegen







8 Parkwoningen
28 Rijwoningen

Woerden, 15 oktober 2026

bolton
Ontwikkeling
& Bouw

VOORWOORD

Geachte Geïnteresseerde, Geachte Koper,

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik om u namens Bolton Ontwikkeling & Bouw (hierna te noemen Bolton) te bedanken voor de interesse in een nieuwe woning in het plan 36 woningen ‘Erfdragers’ te Nijmegen. Wij vertrouwen erop dat u met deze woning een nieuw thuis zult vinden.

Om u meer informatie te verschaffen over het traject dat u nu ingaat, op weg naar de uiteindelijke aankoop tot en met de oplevering van uw nieuwe woning, ontvangt u deze kopersmap.

Tot en met de aankoop van de woning is de projectmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen bij het verkoopgesprek of schriftelijk kenbaar te maken.
Om u meer inzicht te geven in het aankoopproces hebben wij dit voor u uitgeschreven in hoofdstuk 2.

Na ondertekening van de overeenkomsten wordt de kopersbegeleiding verzorgd door Bolton en is de kopersbegeleider tot en met de oplevering uw aanspreekpunt bij vragen en/of opmerkingen, die betrekking hebben op de kwaliteit en de voortgang van de bouw, het meer- en/of minderwerk, etcetera. Om u meer inzicht te geven in het proces met de kopersbegeleiding hebben wij dit voor u uitgeschreven in hoofdstuk 3.

De kopersbegeleider van Bolton nodigt u na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst uit voor een gesprek om uw individuele wensen te bespreken.

Wij wensen u de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning.

Met vriendelijke groet,

Alle medewerkers van Bolton

Een project uitgevoerd door;

bolton
Ontwikkeling & Bouw

In opdracht van;

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Bolton Ontwikkeling & Bouw
Zegveldse Uitweg 1
3443 JE Woerden
tel. 0348 692 600

BPD Ontwikkeling BV – Regio Noord-Oost & Midden

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD 2

1. INLEIDING 4

2. AANKOOP VAN DE WONING 5

2.1 START VERKOOP 5
2.2 INSCHRIJFPERIODE EN TOEWIJZING 5
2.3 TEKENEN VAN DE OVEREENKOMSTEN 5
2.4 VRIJ OP NAAM (V.O.N.) 6
2.5 TERMIJNREGELING 6
2.6 VEEL GESTELDE VRAGEN OVER AANKOOP VAN DE WONING 8

3. KOPERSBEGELEIDING 9

3.1 KOPERSGESPREK 9
3.2 HOMECTRL 9
3.3 SHOWROOMS 9
3.4 CASCO TOILET EN BADKAMER 11
3.5 INDIVIDUELE WENSEN 12
3.6 SLUITINGSDATA 12
3.7 DE BETALINGSVOORWAARDEN EN EXTRA WERKBARE DAGEN MEER-/ MINDERWERK 13

4. ALGEMENE PROJECT INFORMATIE 14

4.1 VERZEKERINGEN 15
4.2 BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING 15
4.3 KRIJTSTREEP 15
4.4 GELIJKWAARDIGHEID 15
4.5 BENG 15
4.6 AANSLUITING NUTSBEDRIJVEN 16
4.7 AVG 16
4.8 WET KWALITEITSBORGING 17
4.9 FSC® 17
4.10 CIRCULAIR 17
4.11 EXTRA LEENCAPACITEIT HYPOTHEEK OP BASIS VAN ENERGIELABEL 18

5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 19

5.1 WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING 19
5.2 GARANTIECERTIFICAAT 19
5.3 BEPERKTE GARANTIE 19

6. UITVOERING, OPLEVERING EN ONDERHOUD 20

7. TECHNISCHE OMSCHRIJVING 23

7.1 ALGEMEEN 23
7.2 TERREIN 23
7.3 CONSTRUCTIE 24
7.4 DAKEN 25
7.5 GEVELOPENINGEN 25
7.6 GEVELSLUITING 26
7.7 AFBOUW 27
7.8 INSTALLATIE 31
7.9 VOORWAARDEN 35
7.10 RUIMTESTAAT 36
7.11 KLEUR EN MATERIAALSTAAT 37

8. RUWBOUWOPTIES 38

9. PARTICIPANTEN 42

1. INLEIDING

Onderstaand schema geeft in het kort het gehele traject van aankoop tot oplevering weer.

Tijdens de aankoop van de woning (Fase 1) is de projectmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen of schriftelijk kenbaar te maken bij de makelaar. Dit aankoopproces wordt verder toegelicht in het hoofdstuk **'Aankoop van de woning'.**

Na ondertekening van de overeenkomsten wordt de kopersbegeleiding verzorgd door Bolton en is de kopersbegeleider tot en met de oplevering (Fase 2 t/m 4) uw aanspreekpunt. Hier kunt u terecht voor vragen en/of opmerkingen die betrekking hebben op wensen, meer- en/of minderwerk, de kwaliteit en de voortgang van de bouw, etcetera. Dit kopersbegeleiding proces wordt verder toegelicht in het hoofdstuk **'Kopersbegeleiding'.**



2. AANKOOP VAN DE WONING

2.1 Start verkoop
Op de projectwebsite https://www.nieuwbouw-waalsprong.nl/erfdragers kunt u informatie vinden over het project en de verkoop van de woningen. Hier staan o.a. de verkooptekeningen, ruwbouwoptietekeningen, concept koop- en aannemingsovereenkomst en concept leveringsakte voor u gereed.

De officiële start van de verkoop zal online plaatsvinden via de projectenwebsite.

2.2 Inschrijfperiode en toewijzing
Wanneer u zich wenst in te schrijven voor het project dan kunt u op de projectwebsite een account (Mijn Eigen Huis Account) aan maken. Na het aanmaken van het account kunt u maximaal 5 bouwnummers van voorkeur doorgeven. Heeft u vragen die u niet op de website kunt vinden, dan kunt u deze stellen via telefoon of chat. De contactgegevens treft u aan op de website. Uiteraard is het ook mogelijk contact op te nemen met de verkopend makelaar.

Maak tijdens de inschrijfperiode een afspraak met uw hypotheekadviseur, zodat u goed inzichtelijk heeft wat uw financiële reikwijdte is. Het toevoegen van een financiële check tijdens de inschrijving vergroot de kans op een toewijzing van een woning. Meer informatie over de toewijzing is terug te vinden op https://www.nieuwbouw-waalsprong.nl/erfdragers/service/toewijzing.

Toewijzing volgt na sluiting van de inschrijfperiode. U ontvangt daarna via BPD bericht of er wel of geen woning aan u is toegewezen. Wanneer u het bericht heeft ontvangen dat u een woning toegewezen heeft gekregen, kunt u zelf bepalen hoe u het aankooptraject wilt bewandelen. In uw account kunt u een keuze maken om een gesprek met de makelaar in te plannen of direct digitaal verder te gaan en de contracten te ondertekenen.

Indien u een keuze maakt voor een verkoopgesprek dan wordt u uitgenodigd door de makelaar. Dit gesprek vindt plaats nadat u het bericht van toewijzing heeft ontvangen. Tijdens het verkoopgesprek is er gelegenheid tot het stellen van vragen en geeft u eventuele wensen in de aangeboden ruwbouwopties aan. Aan het einde van het verkoopgesprek wordt, indien u besluit tot aankoop van de woning over te gaan, een afspraak gemaakt voor het tekenen van de overeenkomsten. Deze afspraak zal na het verkoopgesprek plaatsvinden.

Indien u verdere vragen heeft over het verkoopproces dan kunt de volgende deelpagina raadplegen: https://www.nieuwbouw-waalsprong.nl/erfdragers/service/contact.

2.3 Tekenen van de overeenkomsten
Via het eerder genoemde account heeft u de mogelijkheid om de gewenste manier van ondertekening te kiezen voor uw nieuwe woning. Doet u dit thuis op de bank óf bij de makelaar? De keuze is aan u.

Zowel bij de makelaar als bij u thuis op de bank wordt de woning digitaal aangekocht. De contracten worden u aangeboden middels het account, waarna u zich via uw bank kunt identificeren om veilig uw nieuwe woning aan te kopen. Bij de tekenafspraak neemt u samen met de makelaar de overeenkomsten door. De eerste overeenkomst is de Koopovereenkomst voor de grond. De tweede overeenkomst is de Aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In deze overeenkomsten verplicht de ontwikkelaar zich de grond te leveren en de bouwer de woning te bouwen. U als koper verplicht zich onder andere de koop- en aanneemsom te betalen.

Naast de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst worden de volgende stukken als bijlage aan de overeenkomsten toegevoegd:
- Algemene voorwaarden van Woningborg
- Algemene toelichting van Woningborg
- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw
- Model akte van levering
- Situatietekening
- Verkooptekening
- Ruwbouwoptietekening
- Kopersmap

Na het tekenen van de overeenkomsten wordt er een gesprek ingepland met de kopersbegeleider van Bolton. In dit gesprek worden de ruwbouwopties en overige meer- en minderwerkopties besproken. Als de ruwbouwopties gekozen zijn, wordt er een tekening gemaakt van de door u gekochte woning voorzien van de door u gekozen ruwbouwopties. De kosten voor het uitwerken van deze tekening is bij de VON-prijs inbegrepen. In het hoofdstuk **'Kopersbegeleiding'** wordt meer uitleg gegeven over dit proces.

2.4 Vrij op naam (V.O.N.)
De koopsom van de woning is vrij op naam. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Badkamer en toilet zoals omschreven in deze kopersmap;
- De éénmalige aansluitkosten van water, riool en elektra;
- Architecten-, constructeur en overige adviseurs honoraria;
- Notarishonorarium in verband met leveringsakte;
- Makelaarscourtage;
- Gemeenteleges i.v.m. het verkrijgen van de bouwvergunning;
- BTW (thans 21%, eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;
- Woningborg-premie ten behoeve van het verkrijgen van het garantiecertificaat;
- Aansluitkosten stadsverwarming;
- WTW – ventilatie.

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Keuken en meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten;
- Gemeentelijke heffingen;
- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Kosten voor eventuele ruwbouw- en kopersopties;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en CAI;
- Rente over de bouwtermijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- Eventuele rente over de grond. Deze gaat in vanaf de datum waarop vaststaat dat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

2.5 Termijnregeling
In de koop-/aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling conform de bepalingen van Woningborg opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt.

Omschrijving termijn	Stand van het werk
Grond	Zie onlosmakelijke koopovereenkomst. Op het moment van overdracht bij de notaris wordt de grond aan u geleverd.
Start bouw	Het ontgraven ten behoeve van de funderingswerkzaamheden is gestart of de heistelling is gestart met het aanbrengen van de heipalen.
Fundering gereed	De fundering van de woning is aangebracht.
Ruwe begane grondvloer gereed	De ruwe begane grondvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe eerste verdiepingsvloer gereed	De ruwe eerste verdiepingsvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd.
Ruwe tweede verdiepingsvloer gereed	De ruwe tweede verdiepingsvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd.

Ruwbouw gevels begane grond	De ruwbouw van de gevels op de begane grond is gereed. Metselwerk en kozijnen zijn aangebracht, voegwerk en beglazing mag nog ontbreken.
Ruwbouw gevels verdiepingen	De ruwbouw van de gevels op de verdiepingen is gereed. Metselwerk en kozijnen zijn aangebracht, voegwerk en beglazing mag nog ontbreken.
Dak van de woning waterdicht	De dakbedekking en/of de dakpannen zijn aangebracht. Boeiborden en daktrimmen mogen nog ontbreken.
Dekvloeren gereed	De dekvloer is aangebracht.
Stuc-, spuit- en tegelwerk gereed	Stuc- spuit en tegelwerk zijn aangebracht. (Bij casco wordt deze gefactureerd bij stucwerk gereed).
Oplevering	Te declareren voor oplevering van de woning. Te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht.

De eventuele gekozen ruwbouwopties bij de makelaar zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst en lopen daarbij mee in de bovenstaande reguliere termijnregeling.

Laatste bouwtermijn en meer- en minderwerk dient vóór oplevering betaald te zijn.
Indien er niet is betaald op de dag van oplevering, worden de sleutels niet overgedragen.
Verdeling meerwerk termijn 25% bij opdracht / 75% vóór oplevering.

LET OP! Termijnen zijn in willekeurige volgorde aangegeven, en de factureringsvolgorde kan zodoende afwijken!

Facturen worden per email verstuurd.

2.6 Veel gestelde vragen over aankoop van de woning

WAT ZIJN ONTBINDENDE VOORWAARDEN?
Met een ontbindende voorwaarde geeft u aan dat u na de bedenktijd de koop nog kunt ontbinden indien er zich bijzondere omstandigheden voordoen. Die voorwaarden kunt u overeenkomen bij het sluiten van het contract. Veelal worden ontbindende voorwaarden opgenomen in verband met het verkrijgen van een financiering voor de aankoop van de woning, het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie en het verkrijgen van een huisvestingsvergunning (zelden van toepassing).

WAT ZIJN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN?
Een opschortende voorwaarde is een voorwaarde in een overeenkomst die bepaalt dat de overeenkomst pas in werking treedt indien een bepaalde gebeurtenis zich voordoet. In het geval van nieuwbouw woningen kan dit bijvoorbeeld zijn: 70% van de woningen dienen te zijn verkocht, er dient een onherroepelijke bouwvergunning af te zijn gegeven, is er garantie van Woningborg en/of is het terrein bouwrijp.

COMBINATIE OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN
De combinatie van opschortende en ontbindende voorwaarden kan ingewikkeld zijn. De termijnen voor de ontbindende voorwaarden gaan in na het ondertekenen van het contract. Maar zolang de opschortende voorwaarden niet vervuld zijn, ís er feitelijk nog geen contract. Zorg er in ieder geval voor dat het voor u duidelijk is wanneer de genoemde termijnen ingaan en eindigen. Zo voorkomt u dat een hypotheekofferte al is verlopen als de overeenkomst ingaat en de levering van de grond nog moet plaatsvinden.

WAT IS BEDENKTIJD?
Als koper heeft u wettelijk gezien recht op 1 kalenderweek bedenktijd nadat koper en verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. In deze bedenktijd kunt u kosteloos en zonder opgave van reden de koop-en aannemingsovereenkomst ontbinden. Als u dus na het tekenen ineens heel erg twijfelt en spijt krijgt, kunt u nog zonder kosten ontbinden. Zorg dan wel dat u dat schriftelijk en op tijd doet, zodat er later geen discussie over kan ontstaan.

WAT ZIJN WERKBARE DAGEN?
De bouwtijd van de woning staat beschreven in uw koop-/aannemingsovereenkomst. Hierin staat dus exact beschreven hoelang de aannemer over de bouw van uw woning mag doen, gerekend in werkbare dagen. Werkbare dagen zijn dagen waarop normaal gesproken wordt gewerkt, dus dagen waarop geen algemene erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen, etc. vallen. Gemiddeld heeft een kalenderjaar 180 werkbare dagen. Slecht weer, zoals strenge vorst, wind of regenval, kan in de bouw ook een als een onwerkbare werkdag worden beschouwd. Voorwaarde is dan wel dat er vijf uur niet kan worden gewerkt op een dag, buiten de aansprakelijkheid van de bouwer om. Dus stel dat in de aannemingsovereenkomst een bouwtijd van ongeveer 225 werkbare dagen is opgenomen, dan zal de totale bouwtijd ruim een jaar bedragen.

WANNEER GAAN WE NAAR DE NOTARIS?
Zodra de opschortende voorwaarden van Bolton zijn vervuld, wordt u hierover geïnformeerd. Spoedig daarna ontvangt u een oproep van de projectnotaris (deze staat genoemd in de koop-/ en aannemingsovereenkomst) om de grond aan u te leveren. Wanneer u naar de notaris gaat voor de levering van de grond zijn alle ontbindende voorwaarden vervuld.

WANNEER IS START BOUW / OPLEVERING?
Bij start verkoop wordt er indicatief een eerste start van de bouw en verwachte oplevering van de woningen genoemd. Omdat de start bouw van meerdere factoren afhankelijk is (opschortende voorwaarden moeten zijn vervuld en het weer moet het toelaten) kan deze start bouw en daarmee ook de oplevering van uw woning nog verschuiven.

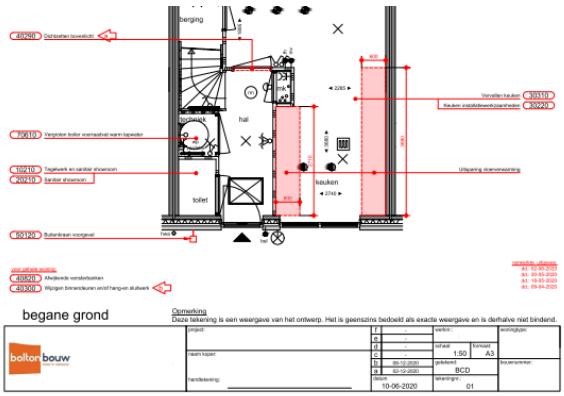
3. KOPERSBEGELEIDING

3.1 Kopersgesprek

Na het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u een uitnodiging voor een afspraak met uw kopersbegeleider van Bolton. Tijdens deze afspraak licht de kopersbegeleider de ruwbouwopties, alsmede de standaard optielijst toe en bespreekt met u uw individuele woonwensen. Ook voor informatie over het bouwproces en technische vragen kunt u bij uw kopersbegeleider terecht.

Na de afspraak met kopersbegeleiding ontvangt u een prijsopgave voor de wijzigingen en antwoord op uw gestelde vragen. De gewenste wijzigingen (opties) dienen voor de sluitingsdatum in opdracht te worden gegeven.

Wij streven ernaar u binnen drie weken na de sluitingsdatum de definitieve opdrachtbevestiging en koperstekening voor akkoord toe te sturen. Het is belangrijk deze definitieve documenten goed te controleren op eventuele fouten en of alle aangevraagde wijzigingen zijn opgenomen.



Na uw akkoord worden de stukken verstrekt aan alle betrokken uitvoerende partijen.
Het kan zijn dat na controle door bijvoorbeeld installateurs wijzigingen of aanvullingen nodig zijn in het meerwerk. U wordt hierover geïnformeerd door uw kopersbegeleider.

3.2 HomeCTRL

Bolton streeft ernaar om zo duidelijk en efficiënt mogelijk met de betrokkenen te communiceren en gebruikt daar een digitaal platform voor, genaamd HomeCTRL. Dit is een online kopersplatform waar u berichten kunt sturen naar en ontvangen van uw kopersbegeleider en waar u alle documenten en informatie betreffende uw woning terug kunt vinden. Hier worden ook foto's en nieuwsberichten geplaatst en kunt u digitaal uw meer- en minderwerk doorgeven. Via het platform ontvangt u de definitieve stukken ter ondertekening middels het plaatsen van een digitale handtekening. Tijdens het kopersgesprek ontvangt u van ons een inlogcode voor HomeCTRL.

3.3 Showrooms

Na het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst verstrekken wij uw contactgegevens aan de projectshowrooms. Deze zullen met u contact opnemen voor het maken van een afspraak. Het is verstandig om altijd een afspraak in te plannen zodat er een verkoper voor u beschikbaar is. Voor de sluitingsdatum dienen de offertes bij de showrooms getekend te zijn en in het bezit te zijn van de kopersbegeleider.

Keuken

In de koop van de woning is een keukencheque opgenomen voor de aankoop van de keuken.
De waarde van de keukencheque is als volgt:

- De Rijwoningen bouwnummer 01 t/m 14
  hebben een keukencheque ter waarde van € 6.050,- incl. BTW;
- De Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22
  hebben een keukencheque ter waarde van € 9.075,- incl. BTW.
- De Rijwoningen bouwnummer 23 t/m 36
  hebben een keukencheque ter waarde van € 7.260,- incl. BTW.

Wij hebben de keukenshowroom van Huysinc te Waardenburg gekoppeld aan het project. Zij hebben de nul-tekeningen van de keuken met de basis aansluitpunten van de installatie uitgewerkt en zijn bekend met de woningen en projectafspraken. Zij zullen u uitnodigen in hun showroom voor een vrijblijvend gesprek om een keuken naar wens samen te stellen en hiervoor een offerte te maken. Tevens hebben zij voor elk woningtype een projectkeuken ontworpen, welke passend is binnen de prijs van de keukencheque (incl. montagekosten) en ook bij de basis aansluitpunten, waardoor dan ook geen aanpassingen in de installatie nodig zijn. De keukencheque zal via de offerte van Eigenhuis Keukens verrekend worden met de prijs van de uiteindelijk door u gekozen keuken en is bij Eigenhuis geldig t/m de sluitingsdatum.

U bent echter ook geheel vrij om een keuken aan te schaffen bij een eigen gekozen showroom. In de Standaard Optielijst is aangegeven welk bedrag u hiervoor terug krijgt. Dit wordt door de kopersbegeleider met u verrekend via het meer- en minderwerk.

In beide gevallen blijft de koop, montage, afrekening en garantievoorwaarden geheel tussen u als koper en de gekozen keukenshowroom. Het leveren en monteren van uw keuken zal na oplevering plaats vinden.

Ongeacht of u de keuken bij Huysinc of bij een andere showroom koopt, kan Bolton voor u het leidingwerk op de gewenste plaats aanbrengen, indien er aanpassingen nodig zijn op de basis keuken installatie. Hiervoor ontvangen wij graag voor de sluitingsdatum een goed gemaatvoerde technische keukentekening (plattegrond en wandaanzichten) met de aansluitwaarden voor de apparatuur. Op basis van deze keukentekening maken wij voor u een offerte voor het aanpassen c.q. uitbreiden van het leidingwerk in de keuken. Indien u akkoord gaat met deze offerte zullen wij de installatie aanpassingen voor oplevering van uw woning uit laten voeren.

Bijkomende voordelen indien u kiest voor een keuken bij Huysinc:
- De basis aansluitpunten worden door Bolton kosteloos verplaatst als deze op dezelfde wand binnen de keukenruimte worden verplaatst.
- Huysinc kan u een indicatie geven voor de te verwachtte kosten voor het verplaatsen en/of uitbreiden van de benodigde aansluitpunten. Hiermee heeft u als koper in de showroom direct inzicht in het totale te verwachten kostenplaatje voor de keuken en kunt u indien nodig hierop direct bijsturen. Let wel, dit is een indicatie en de definitieve kostenopgave ontvangt u later van Bolton nadat de definitieve keukentekening is verstrekt.
- Huysinc zal het volledige installatieschema voor u opmaken en rechtstreeks naar Bolton versturen, zodat u dit niet hoeft te doen.
- Huysinc voert tijdens de bouw van de woning (voor oplevering) een controle uit van de keukeninstallatie en of dit overeenkomt met de gemaakte keukentekening. Indien nodig wordt hier samen met Bolton op bijgestuurd, zodat u bij oplevering van de woning zekerheid heeft dat de installatiepunten van de keuken correct zijn uitgevoerd.

Bovenstaande voordelen gelden niet indien u een keuken koopt bij een eigen gekozen showroom.

Sanitair
In uw woning wordt het standaard sanitair opgenomen zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Het is mogelijk om het standaard sanitair aan te passen via de showroom van Huysinc te Waardenburg. Uw specifieke wensen worden door Huysinc vertaald in een persoonlijke offerte, inclusief het leveren, monteren, het aanpassen en installeren van de installaties. Houdt u er rekening mee dat als u kiest voor een andere dan de standaard opstelling, het leidingwerk mogelijk moet worden verlegd. Het monteren van ander dan het standaard sanitair leidt tot bijkomende installatiekosten.

Tegels
In uw woning wordt standaard tegelwerk aangebracht zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Het is mogelijk om het standaard tegelwerk aan te passen via de showroom van Huysinc te Waardenburg. Uw specifieke wensen worden door Huysinc vertaald in een persoonlijke offerte, totaal inclusief leveren en aanbrengen.

Indien u kiest voor uitbreiding met bijvoorbeeld afwijkende tegels, tegelstrips, hoekprofielen, gekleurd voegwerk of decortegels et cetera, worden de meerkosten bij u in rekening gebracht. Ook eventuele meerkosten betreffende het aanbrengen zijn voor uw rekening. Dit geldt bijvoorbeeld bij een keuze voor tegels met van de standaard afwijkende formaten of een keuze voor diagonaal vloertegelwerk.

Het tegelwerk is afgestemd op de standaard opstelling van de ruimten. De standaard opstelling vormt de basis voor verrekening van eventueel door u gekozen aanvullingen en/of wijzigingen.

Binnendeuren
In uw woning worden de binnenkozijnen en -deuren aangebracht zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Indien u aanpassingen wilt doen aan het type kozijn dan kunt u in het gesprek met onze kopersbegeleider de mogelijkheden bespreken en de gewenste keuzes maken. Na het verlopen van de sluitingsdatum voor het meer- en minderwerk worden uw gegevens en de aangepaste koperstekening verstrekt aan de deuren showroom. Aansluitend ontvangt u van deuren

showroom een uitnodiging voor een afspraak en kunt u, indien gewenst, via de showroom ander type binnendeuren en binnendeurbeslag kiezen. Voor het maken van deze keuzes bij deuren showroom zal een separate sluitingsdatum aan u worden afgegeven.

3.4 Casco toilet en badkamer

U kunt ook kiezen om uw woning op te laten leveren zonder standaard sanitair en standaard tegelwerk. Via de standaard optielijst ontvangt u het aangegeven bedrag retour. Bij het laten vervallen van het sanitair en tegelwerk gelden de volgende uitgangspunten;
Het leidingwerk van het toilet en de badkamer wordt op de standaard positie / hoogtes afgedopt en waterleidingen worden voorzien van een afgedopte muurplaat.
Het is niet mogelijk om het leidingwerk te verplaatsen of extra leidingwerk aan te laten brengen.
Wanden zijn onafgewerkt, alleen leidingsleuven worden dicht gesmeerd. Het plafond wordt voorzien van standaard plafond spuitwerk. In de badkamer wordt geen dekvloer aangebracht, in het toilet wel.
De vloerverwarming in de badkamer wordt aangebracht volgens de standaard posities en worden tijdens de bouw afgedekt met boardplaten, die ter bescherming blijven liggen tot en met de oplevering.
Aanpassingen in de vloerverwarming zijn niet mogelijk. De elektrische radiator in de badkamer blijft behouden en wordt op de standaard positie op de onafgewerkte wand gemonteerd.
De dorpels onder de betreffende binnendeuren komen te vervallen en er wordt geen vensterbank onder het raamkozijn aangebracht. Elektra wordt afgemonteerd tegen de onafgewerkte wanden. Het aardingspunt wordt afgedopt aangebracht op de standaard posities bij de wastafel.

Uitgangspunt voor de hoogte maatvoeringen in de casco badkamer is meterpeil gemeten vanaf bovenkant afgewerkte dekvloer.

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en uw mogelijke keuze voor een woning met casco badkamer en/of toilet:
Wij willen u graag nader informeren over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) en hoe deze van invloed is op uw mogelijke keuze voor een woning met een casco badkamer en/of toilet. Bij de keuze voor een woning met een casco badkamer en/of toilet is het belangrijk om te begrijpen dat u als koper meer verantwoordelijkheid draagt voor bepaalde aspecten van de afwerking. Als gevolg van uw keuze zijn bepaalde afwerkingsdetails zoals tegelwerk, sanitair, en andere interieurafwerkingen niet gereed met de oplevering. Dit betekent dat u zelf verantwoordelijk bent voor het afwerken van de badkamer en/of toilet na oplevering en ook voor het voldoen aan de geldende normen van Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Gevolgen van uw keuze casco badkamer en/of toilet nader toegelicht:

- Ingebruikname woning:
  Gezien de woning met een casco badkamer en/of toilet bij oplevering niet voldoet aan de geldende normen van de Bbl wordt deze door het bevoegd gezag (gemeente) nog niet vrijgegeven voor gebruik. Dit betekent dat de woning feitelijk niet mag worden bewoond. Nadat u de werkzaamheden aan de badkamer en/of toilet heeft afgerond zal een inspectie moeten plaatsvinden door een door u in te schakelen onafhankelijke kwaliteitsborger. Indien het aantoonbaar is dat de badkamer voldoet aan de Bbl wordt er een eindverklaring opgesteld waarmee het bevoegd gezag de woning vrij kan geven voor gebruik. U bent hiervoor zelf verantwoordelijk.
- Kwaliteitsverschillen en verantwoordelijkheid:
  Omdat de afwerking van de badkamer en toilet bij realisatie van uw woning niet door Bolton, maar na oplevering door u zelf of door derden wordt gerealiseerd, kunnen er kwaliteitsverschillen optreden. U draagt zelf de verantwoordelijkheid voor het correct (laten) afwerken van de badkamer en toilet conform de geldende normen van de Bbl, inclusief het tegelwerk, sanitair, en andere interieurafwerkingen.
- Vervallen garantie op minderwerk:
  Door het overeenkomen van minderwerk vervalt de aansprakelijkheid, ter zake van dat minderwerk, van de ondernemer op grond van de wet, het contract en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling van Woningborg. Dit wordt geregeld in het formulier ‘Melding minderwerk’ welke door beide partijen voor akkoord ondertekend worden.
- Mogelijke budgetoverschrijding:
  De afwerking van de badkamer en/of toilet is niet meer inbegrepen bij de realisatie van uw woning. Naast de kosten voor het zelf (laten) uitvoeren van deze afwerking dient u rekening te houden met aanvullende kosten voor het inschakelen van een onafhankelijke kwaliteitsborger.

Wij adviseren u vooraf al deze kosten in kaart te brengen. Anders bestaat het risico dat u te maken krijgt met onverwachte kosten en een budgetoverschrijding.

Mogelijkheden in de praktijk
Optie 1
U ondertekent de door ons ingevulde en verstrekte 'Melding minderwerk' van Woningborg. Na ontvangst verstrekken wij de 'Melding minderwerk' aan onze kwaliteitsborger. Naar verwachting zal onze kwaliteitsborger hiermee bij oplevering de benodigde gereedmelding wel kunnen afgeven en zal de gemeente in dat geval uw woning 'gewoon' vrijgegeven voor gebruik.

Indien wij tijdig GEEN ondertekende 'Melding minderwerk' volgens optie 1 ontvangen is automatisch optie 2 voor u van toepassing.

Optie 2
Uzelf of meerdere door u ingeschakelde partijen realiseren na oplevering uw badkamer en/of toilet. De door ons ingeschakelde onafhankelijke kwaliteitsborger meldt de casco badkamer en/of toilet bij de gemeente en kan dus ook niet een compleet dossier voor gereedmelding indienen bij de gemeente. U bent zelf verantwoordelijk om voor eigen rekening een onafhankelijke kwaliteitsborger in te schakelen die 1) toezicht uitvoert op de nog uit te voeren werkzaamheden, 2) het dossier aanvult en 3) bij de gemeente de aanvulling indient voor de complete gereedmelding. Hierna zal het bevoegd gezag (de gemeente) de woning pas vrij geven voor gebruik. U bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Zowel Bolton als de door ons ingeschakelde onafhankelijke kwaliteitsborger hebben hier geen rol in.

3.5 Individuele wensen
Naast de ruwbouwopties (gekozen bij de makelaar) en de opties uit de standaard optielijst, kunt u eveneens individuele woonwensen aan ons kenbaar maken tijdens het kopersgesprek of via HomeCTRL. Zorg ervoor dat u duidelijk aangeeft wat uw wensen zijn en voeg er ter verduidelijking tekeningen bij. Wij zullen de mogelijkheden van uw wensen vervolgens onderzoeken in overleg met meerdere partijen. Houdt er rekening mee dat uw wensen wellicht niet mogelijk zijn door bouwtechnische beperkingen, wettelijke regels, voorschriften van de overheid / nutspartijen of om andere redenen van technische of organisatorische aard.

Helaas is niet alles mogelijk:
- In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) heeft de overheid regels opgesteld die kwaliteit nastreven en daardoor tevens de kopers van nieuwbouw woningen beschermen. Wijzigingen die tegenstrijdig zijn met het Bbl kunnen niet worden doorgevoerd;
- Wijzigingen aan de buitenzijde van uw woning kunnen vanuit architectonisch (esthetisch) oogpunt niet worden doorgevoerd. Uitzondering hierop zijn de eventuele hieromtrent aangeboden (ruwbouw)opties;
- Wijzigingen welke gevolgen hebben voor de bij de bouwvergunning gemaakte berekeningen kunnen niet worden doorgevoerd;
- Het verplaatsen of aanpassen van constructieve onderdelen, badkamers, trappen of de hoofdopzet van de technische installatie is niet mogelijk. MV-punten kunnen dan ook niet individueel worden verplaatst;
- Het aanbrengen van inbouwspots is niet mogelijk;
- Het laten vervallen van de dekvloer is niet mogelijk;
- Alle werkzaamheden voor oplevering worden uitgevoerd door Bolton. Eventuele werkzaamheden door derden dient u zelf na oplevering van uw woning te coördineren.

3.6 Sluitingsdata
Omdat wij op een bepaald moment gaan starten met het bestellen van de materialen en er veel verschillende instanties zijn betrokken bij het bouwproces is er een sluitingsdatum bepaald.

De sluitingsdata voor het bevestigen van het meer- en minderwerk zullen door de kopersbegeleider nog met u worden gecommuniceerd.

Hieronder vallen de opties uit de standaard optielijst, de offertes van het sanitair, het tegelwerk en de individuele prijsopgave die u van ons heeft ontvangen. Voor het aanpassen van de binnendeuren en het binnendeurbeslag ontvangt u een aparte sluitingsdata.

Wanneer wij na de sluitingsdatum een verzoek ontvangen (individueel of uit de standaard optielijst) nemen wij deze niet meer in behandeling. Wij informeren direct na de sluitingsdatum alle leveranciers en onderaannemers. Bij het bouwproces zijn te veel partijen betrokken om nog wijzigingen te kunnen doorvoeren in een lopend proces.

3.7 De betalingsvoorwaarden en extra werkbare dagen meer-/ minderwerk
Voor meerwerk geldt dat 25% bij opdracht wordt gedeclareerd. De resterende 75% wordt kort voor oplevering gedeclareerd (bij de laatste termijn) en dient vóór oplevering te zijn betaald. Wanneer er sprake is van minderwerk, wordt dit minderwerk bij oplevering verrekend.

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (meerwerk) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Voor elke € 1.800,- (inclusief omzetbelasting) aan meerwerk, zal het totaal aan werkbare dagen als vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst met één werkbare dag worden verlegd.

4. ALGEMENE PROJECT INFORMATIE

Erfdragers bestaat uit 36 woningen: Rijwoningen en Parkwoningen. De woningen zijn modern en tijdloos, met veel aandacht voor natuurlijke materialen. De gevels bestaan voor groot deel uit hout. In combinatie met lichte bakstenen en donkere dakpannen hebben de woningen een warme en stijlvolle uitstraling. Duurzame keuzes en natuur inclusief bouwen maken Erfdragers tot een woonplek die klaar is voor de toekomst.



Afbeelding situatie is indicatief, maatvoering zijn circa maten en kunnen geen rechten aan worden ontleend. Positie parkeerplaatsen en bomen zijn indicatief en te bepalen door de gemeente.

bouwno		blok	beuk	diepte uitwendig
1	hoek	A	4800	10330
2	tussen	A	4500	10330
3	tussen	A	4500	10330
4	tussen	A	4500	10330
5	tussen	A	4500	10330
6	tussen	A	4500	10330
7	hoek	A	4800	10330
8	hoek	B	4800	10330
9	tussen	B	4500	10330
10	tussen	B	4500	10330
11	tussen	B	4500	10330
12	tussen	B	4500	10330
13	tussen	B	4500	10330
14	hoek	B	4800	10330
15	Park woning	C	8000	14770
16	Park woning	C	8000	14770
17	Park woning	C	8000	14770
18	Park woning	C	8000	14770

bouwno		blok	beuk	diepte uitwendig
19	Park woning	C	8000	14770
20	Park woning	C	8000	14770
21	Park woning	C	8000	14770
22	Park woning	C	8000	14770
23	hoek	D	5700	10330
24	tussen	D	5400	10330
25	tussen	D	5400	10330
26	tussen	D	5400	10330
27	tussen	D	5400	10330
28	tussen	D	5400	10330
29	hoek	D	5700	10330
30	hoek	E	5700	10330
31	tussen	E	5400	10330
32	tussen	E	5400	10330
33	tussen	E	5400	10330
34	tussen	E	5400	10330
35	tussen	E	5400	10330
36	hoek	E	5700	10330

4.1 Verzekeringen
Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat u zelf een verzekering afsluit die start op de dag dat uw woning wordt opgeleverd. Zo heeft u uw woning verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt.

4.2 Besluit bouwwerken leefomgeving
In Nederland geldt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), wat voorheen het Bouwbesluit heette. In het Bbl zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bbl kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bbl wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen	**Ruimtebenaming Bbl**
Hal - entree - overloop - gang	Verkeersruimte
Meterkast - techniek	Technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte (tenzij anders benoemd)
Berging	Overige gebruiksfunctie

Een onbenoemde ruimte is de benaming van een ruimte die niet geschikt is om in te verblijven, zoals bij een verblijfsruimte (bijvoorbeeld een woonkamer of slaapkamer) wel het geval is. Aan een onbenoemde ruimte worden dan ook vanuit het Bbl minder eisen gesteld dan aan een verblijfsruimte. Hier gelden andere eisen voor o.a. de afmeting van de ruimte, de daglichttoetreding, de verwarming en ventilatie van die ruimte. Het is dan ook niet toegestaan om een onbenoemde ruimte te gaan gebruiken als ruimte voor het verblijven van personen (bijvoorbeeld als slaapkamer, woonkamer of kantoor). Indien u de onbenoemde ruimte wel geschikt wil maken voor het gebruik als verblijfsruimte, dan dient u er rekening mee te houden dat er aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden om aan de Bbl eisen voor een verblijfsruimte te voldoen. Het treffen van de hiervoor noodzakelijke voorzieningen zijn voor rekening van de verkrijger. Houd er rekening mee dat (afhankelijk van de situatie) deze voorzieningen ingrijpend kunnen zijn.

4.3 Krijtstreep
Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijke uit het Bbl legitieme methode, hetgeen er op neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geldende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

4.4 Gelijkwaardigheid
In het ontwerp zijn in de voorgevel ramen ontworpen, waarbij er een opstap mogelijkheid ontstaat. Het gaat hierbij om de ramen met de onderlichten. Middels een gelijkwaardigheidsverklaring is aangetoond dat deze opstap voldoet aan de gestelde eisen in het Bbl. Met deze gelijkwaardigheidsverklaring is de woning ook getoetst door Woningborg en Bouw en Woningtoezicht.

4.5 BENG
Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG norm ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties en de daarbij behorende energie behoefte.

De combinatie van deze kengetallen is de BENG, waarbij gekeken wordt naar 3 criteria:
- de maximale energiebehoefte
- de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt
- het aandeel hernieuwbare energie

Voor alle nieuwbouw woningen geldt momenteel dat de energie behoefte van het gebouw, het gebruik van primaire fossiele energie en de temperatuuroverschrijding in juli gemaximaliseerd zijn. Het aandeel hernieuwbare energie moet minimaal 50% zijn. Hiermee voldoen de woningen aan de BENG norm.

De woningen van Erfdragers worden echter energiezuiniger gemaakt dan bovenstaande wettelijke BENG eis en worden uitgevoerd als Energie Neutraal Gebouw (ENG). Dit betekent dat de woningen de gehele benodigde gebouwgebonden energie zelf opwekken. Dit betreft alle energie die gebruikt wordt voor de installaties van de woning zelf, zoals o.a. verwarming, (beperkte) koeling, ventilatie en warm tapwater. Het gebruiksgebonden energieverbruik van o.a. huishoudelijke apparaten is hierin buiten beschouwing gelaten.
In de BENG berekening wordt op basis van gemiddelde verbruikswaarden bepaald hoeveel zonnepanelen per woning benodigd zijn om te kunnen voldoen aan de ENG norm. Op de contracttekeningen is dit aantal benodigde zonnepanelen per woning ingetekend.

De werkelijke verbruikswaarden voor uw woning-gebonden verbruik kunnen hoger of lager zijn dan de gemiddelde verbruikswaarden waarmee gerekend wordt. Dit is geheel afhankelijk van uw persoonlijke wensen en de manier waarop u uw woning en apparaten in huis gebruikt.

Indien gekozen wordt voor één of meer ruwbouwopties verandert de woning mogelijk in volume, thermische schil, installaties, benodigd energieverbruik, etc. Door deze wijzigingen zal de woning reken technisch mogelijk niet meer volledig geclassificeerd kunnen worden als ENG woning. Door de vele variabelen en mogelijke combinaties van opties is vooraf moeilijk te bepalen hoeveel extra zonnepanelen nodig zijn om de woning incl. gekozen opties alsnog te laten voldoen aan de ENG normering. Het aantal zonnepanelen blijft dan ook onveranderd indien gekozen wordt voor ruwbouwopties. De woning blijft echter ruimschoots voldoen aan de wettelijk vastgestelde minimale BENG eisen.

4.6 Aansluiting Nutsbedrijven
Bij oplevering van uw woning zijn water- en elektriciteitsaansluitingen door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van uw woning en van daaruit door de waarborginstallateur van Bolton naar de diverse aansluitpunten in de woning verdeeld.

Om ervoor te zorgen dat de installaties werkend worden opgeleverd, verzorgt Bolton zelf de aanvraag van elektriciteit en water. De verbruikskosten tot en met het moment van oplevering zijn voor rekening van Bolton. Na oplevering kunt u zelf overstappen naar een andere energieleverancier van elektra.

De verschillende aansluitingen worden gemaakt conform de technische omschrijving en staat van afwerking.

De aanleg en ingebruikstelling kosten van de telecomaansluiting en Centrale Antenne Installatie zijn niet in de koop- /aannemingsovereenkomst inbegrepen. Bolton doet haar uiterste best om signaal (CAI en/of glasvezel) binnen te krijgen voor de oplevering, maar kan dit niet garanderen.

Opzegging huidige aansluitingen
U dient zelf uw huidige adresaansluitingen, zo nodig, op te zeggen of over te sluiten naar de nieuwe bewoners. Uw makelaar of verhuurder kan u hierin normaliter gesproken van dienst zijn.

De adresgegevens van uw nieuwe woning ontvangen wij na afgifte van de bouwvergunning van de gemeente. Deze gegevens ontvangt u via de kopersbegeleiding.

4.7 AVG
De Verkrijger is ermee bekend en gaat akkoord dat de Ondernemer met inachtneming van de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer worden ingeschakeld.

4.8 Wet kwaliteitsborging

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking getreden. De Wkb is een nieuwe wetgeving die tot doel heeft de bouwkwaliteit te verbeteren en het bouwproces transparanter te maken. De Wkb is een wet die de traditionele rol van gemeenten bij de bouwcontrole verandert. In plaats van dat de gemeente toezicht houdt op de bouwkwaliteit, wordt deze verantwoordelijkheid meer bij de bouwpartijen zelf gelegd. Dit betekent dat de bouwpartijen zelf verantwoordelijk zijn voor het aantonen dat zij voldoen aan de bouwtechnische eisen. De Wkb bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), is aangepast.

Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW zal de ondernemer aan de verkrijger bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier verstrekken met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatiemap (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst):
    a. Technische omschrijving
    b. Kleur en materiaalstaat
    c. Erratum (indien van toepassing)
    d. Kopersplattegronden
    e. Meterkastlijst van gekozen kopersopties
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Woonwijzer en onderhoudsadviezen
4. Revisietekeningen installatie (per woningtype)
    a. elektra
    b. loodgieter
    c. verwarming
    d. ventilatiesysteem
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Servicekaart
8. EAN-code elektra
9. Energielabel
10. Kopie van certificaat Woningborg

4.9 FSC®

Er wordt voor diverse houten onderdelen gewerkt met gecertificeerd hout van het FSC®-keurmerk o.g. Dit keurmerk zorgt ervoor dat de bossen op onze wereld door middel van verantwoord bosbeheer behouden kunnen blijven. Met verantwoord bosbeheer doelen wij op bescherming van het leefgebied van planten en dieren en respect voor de rechten van de lokale bevolking en bosarbeiders. Maar ook op hout oogsten en geld verdienen mét behoud van het bos.
Door het gebruik van bijvoorbeeld FSC® hout, dragen wij direct bij aan de bescherming van onze wereldwijde bossen en aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier wereldwijd.

In de woningen worden diverse houten onderdelen toegepast met een FSC® Mix van 70%. Dit garandeert dat minimaal 70% van het gebruikte hout afkomstig is uit FSC®-beheerde bossen en de overige max. 30% bestaat uit FSC®-controlled wood (hout waarvan is vastgesteld dat dit niet afkomstig is uit ongewenste bronnen). Dit gaat om de volgende onderdelen:

- Houten dakkappen
- Houten gevelkozijnen, ramen en deuren
- Houten trappen
- Houten buitenbergingen

4.10 Circulair

Een van de trends binnen Duurzaam Bouwen is momenteel de aandacht voor Circulair bouwen en Circulaire economie. Circulair betekent niets meer en niets minder dan kringloop. Dit kringloopprincipe is dan ook de basisgedachte voor Erfdragers. En dat is echt een andere manier van denken dan dat we nu voor veel producten (en dus ook onze gebouwen) doen met denken in een lineair (eindig) model.

Aangezien wij zowel de openbare ruimte als woningen benaderen als grondstoffenbank, ontwerpen we om toekomstig hergebruik mogelijk te maken. Daarmee maken we het mogelijk dat materialen na demontage hergebruikt kunnen worden, maar ook dat tijdens gebruik wijzigingen mogelijk blijven. Dit maakt het plan toekomstbestendig.

- We hebben geen dragende binnenwanden. De woning is in de toekomst aanpasbaar aan nieuwe woonwensen.
- De toegepaste materialen zijn voornamelijk te demonteren en anders recyclebaar.
- Er wordt met gecertificeerde materialen gewerkt, waaronder het FSC®-keurmerk.

4.11 Extra leencapaciteit hypotheek op basis van Energielabel
Per 1 januari 2024 zijn de leennormen voor hypotheken gewijzigd. Huishoudens krijgen meer leenruimte voor de koop van een energiezuinige nieuwbouw woning. Dat betekent dat, afhankelijk van het **voorlopig** Energielabel van de woning dat bij verkoop beschikbaar is, er een extra inkomensonafhankelijk bedrag geleend mag worden voor de aankoop van de woning. De woningen in dit project Erfdragers hebben allen een **voorlopig** Energielabel A+++. De makelaar is in het bezit van het **voorlopig** Energielabel van uw woning en kan u verder informeren over wat dit voor uw hypotheek betekent.

Het definitieve Energielabel wordt pas op een later moment berekend als bekend is hoe de woning precies wordt uitgevoerd. Eventueel gekozen opties (zoals bijvoorbeeld een uitbouw, dakkapel, dakraam, vergroot boilervat, etc) en/of combinaties van opties hebben invloed op de uitkomst van het definitieve Energielabel. Het is dan ook mogelijk dat het definitieve Energielabel lager of hoger uitvalt dan het voorlopig Energielabel. U kunt dan ook geen rechten ontlenen aan de uitkomst van het voorlopige Energielabel. Het definitieve Energielabel is bindend voor de energieprestatie van de woning die aan u wordt opgeleverd.
NB: Het voorlopige Energielabel blijft wel van kracht voor de extra leencapaciteit op uw hypotheek. Een hoger of lager definitief Energielabel heeft hier geen invloed op.

5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

5.1 Woningborg Garantie en Waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouw woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Door Woningborg N.V. wordt hiervoor een certificaat uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Jaarlijks wordt dit opnieuw getoetst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook wordt de concept (koop-/)aannemings overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde onderdelen zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning kan Woningborg hierin bemiddelen.

Erfdragers wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Voor de start van de bouw van uw woning ontvangt u een certificaat met de vastgelegde garanties op constructies en gebruikte materialen. Het is tevens mogelijk dat u een aanhangsel behorende bij dit certificaat ontvangt. Hierop staan de zaken vermeld die uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie, omdat u bijvoorbeeld zaken via het maatwerktraject laat vervallen of toevoegt. Dit aanhangsel ontvangt u meestal na oplevering, als ook al het maatwerk is afgewikkeld.

Om uw Woningborg garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, kunnen alle maatwerkopdrachten alleen via Bolton geregeld worden.

5.2 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen gesteld door Woningborg. Woningborg is onafhankelijk en dat geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs als Bolton in financiële moeilijkheden zou raken.
Wie een product (zoals een woning) levert, moet instaan voor de kwaliteit ervan. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u Bolton kunnen aanspreken. Bolton geeft u deze garantie.
In de meeste gevallen bedraagt de garantie 6 jaar en 3 maanden op de kwaliteit van de gebouwde woningen (voor een volledige garantieomschrijving verwijzen wij u naar de voor dit project geldende Woningborg Garantie- en Waarborgregeling, die tevens in de kopersinformatie is opgenomen). Bent u het evenwel oneens met Bolton over de geleverde kwaliteit, dan kan Woningborg hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen.

5.3 Beperkte garantie

Onderdelen die niet door of via Bolton worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld casco opleveringen), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/ aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

6. UITVOERING, OPLEVERING EN ONDERHOUD

Klanttevredenheidsonderzoek
Uw feedback is enorm waardevol voor Bolton en wij streven ernaar om onze dienstverlening/service te verbeteren. Daarom vragen wij u deel te nemen aan ons klanttevredenheidsonderzoek via het platform Starred. Wij gaan u vragen stellen over de voortgang, uw ervaringen en wij willen graag van u weten wat uw verwachtingen zijn in verschillende fasen tijdens de bouw.
Op vijf verschillende momenten gaan wij u benaderen om deel te nemen aan het onderzoek.
Het onderzoek is eenvoudig in te vullen en niet anoniem. Zodat we in de toekomst aan kunnen geven hoe wij met uw feedback aan de gang zijn geweest. Uiteraard zijn de resultaten enkel voor intern gebruik.

Feestelijke handeling
De start van de bouw is altijd een mooi en spannend moment. Om de bouw op een feestelijke manier te starten en uw nieuwe buren te ontmoeten wordt er een feestelijk moment georganiseerd.

Koperskijkmoment
Het bouwen van een woning is een interessant traject. Wij begrijpen dat u dit graag van dichtbij mee wilt maken. Tijdens de daarvoor bedoelde kijkmiddagen zullen wij u uitnodigen voor een bezoek aan de bouwplaats. Een bouwplaats is geen geschikte plaats voor kinderen, zij zijn dan helaas niet welkom. Buiten de kijkdagen is het vanuit veiligheidsoverwegingen verboden om de bouwplaats te betreden. Bolton is als aannemer ten alle tijd aansprakelijk voor iedereen die aanwezig is. Wij vragen uw begrip hiervoor.

Tijdens de bouw ontvangt u van Bolton minimaal twee keer een uitnodiging voor het bezichtigen van uw woning. Dan kunt u de woning van binnen bekijken. Bij het tweede kijkmoment is het mogelijk om uw leveranciers mee te nemen voor het inmeten van uw keuken, gordijnen en/of vloerafwerking.



BEZOEK DE BOUWPLAATS IN VERBAND MET UW VEILIGHEID NIET OP EIGEN GELEGENHEID!

Planning
Bolton verzorgt de oplevering van de woningen. De planning van de bouw is afhankelijk van diverse factoren, waarop Bolton soms geen invloed heeft. Middels het kopersplatform HomeCTRL informeert Bolton u regelmatig over de voortgang en de prognose van de opleveringen.

Naar gelang het bouwproces vordert kan steeds nauwkeuriger worden ingeschat wanneer de oplevering plaatsvindt. Tot die tijd geven wij een prognose af, waaraan op geen enkele wijze rechten kunnen worden ontleend. Er kunnen omstandigheden ontstaan waardoor wij de prognose moeten bijstellen naar voren of naar achter. Uiterlijk twee weken voor de daadwerkelijke oplevering ontvangt u van Bolton de uitnodiging voor de oplevering. De voorschouw is circa twee tot vier weken voor de oplevering.

Wij begrijpen dat u graag duidelijkheid wilt over de verwachte oplevering van uw woning. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk om transparant te zijn over de wijze waarop een opleverdatum tot stand komt. De door ons afgegeven opleverdatum is en blijft altijd een prognose. In de bouw is het niet mogelijk om ruim vooraf een definitieve opleverdatum vast te leggen, omdat de voortgang van de werkzaamheden afhankelijk is van diverse factoren waarop wij als aannemer niet altijd invloed kunnen uitoefenen. Denk hierbij aan weersomstandigheden, leveringsproblemen van materialen, personele bezetting, werkzaamheden van nutsbedrijven en andere onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering. Daarnaast wordt de opleverprognose gedurende het bouwproces steeds nauwkeuriger. In een vroeg stadium is de planning nog relatief globaal, terwijl wij deze naarmate de bouw vordert verder kunnen verfijnen. Dit betekent dat de prognose gedurende het bouwproces van grof naar fijn wordt bijgewerkt en daardoor steeds betrouwbaarder wordt. Wij doen er alles aan om de planning zo nauwkeurig mogelijk te bewaken en zullen u tijdig informeren wanneer de prognose wijzigt of verder wordt aangescherpt. Hoewel wij ons voortdurend inspannen om de planning zo nauwkeurig mogelijk te bewaken en u tijdig te informeren over eventuele wijzigingen, vragen wij begrip voor het feit dat een prognose geen garantie op een specifieke opleverdatum kan vormen. Wij streven ernaar uw woning met de grootst mogelijke zorg, kwaliteit en binnen een realistische planning op te leveren.

Voorschouw
Uw gehele woning wordt kritisch doorlopen samen met een medewerker of vertegenwoordiger van Bolton. De woning is nagenoeg gereed en schoongemaakt. Tijdens de voorschouw worden de gebreken opgenomen en heeft Bolton circa vier weken de tijd om een oplevering met minimale punten te kunnen afronden.

Oplevering
De woning wordt opgeleverd in het bijzijn van de koper en Bolton (of een vertegenwoordiging van de koper en de aannemer). Uw gehele woning wordt op de in uw uitnodiging genoemde dag en tijdstip kritisch doorlopen. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing. Deze worden 'schoon' opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en afval. Tijdens de oplevering van de woning worden de gesignaleerde gebreken op het zogenaamde 'proces-verbaal van oplevering' genoteerd. Dit is een officieel document. Let hierbij met name op beschadigingen van sanitair, tegelwerk, binnendeuren en beglazing. Schadeclaims na oplevering, die dus niet op het proces verbaal zijn genoteerd, worden niet gehonoreerd.

Onderhoudspunten of punten die na de oplevering opgemerkt en gemeld worden, vallen niet onder de opleveringsregeling.

Revisie en onderhoud
Nadat de woning is opgeleverd kunt u de woning verder gereed gaan maken voor bewoning. En om uw woning in goede staat te houden dient er onderhoud uitgevoerd te worden. Voor de oplevering ontvangt u de revisie stukken van de woning met de gebruikersinformatie (Woonwijzer) van uw woning. Hierin zal uitleg gegeven worden over het te plegen onderhoud. Hieronder benoemen we alvast een aantal belangrijke aandachtspunten.
Verder verwijzen wij u naar de door Woningborg opgestelde folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning' (zie site Woningborg https://www.woningborg.nl/downloads/).

Bouwvocht
In een nieuwbouwwoning is er door aanwezig bouwvocht sprake van een vochtig klimaat.
Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en niet te hoog te verwarmen. Het aanbrengen van kwetsbare vloer- en/of wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, omdat bouwvocht opgesloten wordt. Deze werkzaamheden kunnen pas 1 jaar na oplevering worden uitgevoerd.

Krimp
Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze onvermijdelijke en daarom toegestane scheuren kunnen bij onderhoud van de woning worden dichtgezet met bijvoorbeeld flexibele kit.
Let op dat bij het (laten) leggen van vloertegels (plavuizen) goede lijmsoorten worden gebruikt en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd.

Beglazingskit
Beglazingskit vraagt om regelmatig onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Schilderwerk
Voor wat betreft het schilderwerk wordt bij oplevering een onderhoudsadvies en –schema verstrekt. Als dit advies niet wordt nageleefd kan de garantie op het schilderwerk, en/of het bouwonderdeel waarop het schilderwerk is aangebracht, komen te vervallen. Indien de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk (zie folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning' van Woningborg).



Draaiende geveldelen
Door het bouwvocht en het verwarmen van de woning kunnen de draaiende delen in de kozijnen in het eerste jaar krimpgedrag vertonen. Ramen en deuren kunnen hierdoor iets klemmen of zwaar sluiten. Bij oplevering wordt hiervoor een eenvoudige gebruikershandleiding verstrekt voor het nastellen en het onderhoud van het hang- en sluitwerk.

Bereikbaarheid en veiligheidsvoorzieningen platte daken
Indien uw woning een plat dak heeft, dan zal er in de gebruiksfase onderhoud gepleegd moeten worden aan het dak, of aan de installaties die zich mogelijk op het dak bevinden. Tijdens de ontwerp- en realisatiefase zijn er geen voorzieningen getroffen om veilig onderhoud aan uw installatie uit te voeren. Dit betekent dat u als koper zelf verantwoordelijk bent voor het veilig uitvoeren of laten uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden op het platte dak. Het is belangrijk dat u zich bewust bent van deze verantwoordelijkheid en de nodige voorzorgsmaatregelen treft om ongevallen te voorkomen. Overweeg om een professionele onderhoudsdienst in te schakelen die ervaring heeft met werken op hoogte en de juiste veiligheidsuitrusting gebruikt.

7. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

7.1 Algemeen

Bouwtijd en routing	01.	De oplevering van de woning vindt plaats binnen de termijn zoals benoemd in de aannemingsovereenkomst.
	02.	De volgorde bij de uitvoering wordt nader bepaald door Bolton.
Peil	01.	Het Peil (-P-) is de maat waaruit alle hoogten worden gemeten. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte dekvloer achter de voordeur.
	02.	Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Nijmegen.

7.2 Terrein

Sloopwerk	01.	Er hoeft geen sloopwerk te worden verricht.
Grondwerken	01.	Voor de funderingen, riolering en nutsinvoeren worden de noodzakelijke graafwerkzaamheden verricht.
	02.	De funderingssleuven worden aangevuld met uitgekomen grond, evenals de ontgraven sleuven ten behoeve van riolering en nuts.
	03.	De uitgekomen grond gaat zich zetten als gevolg van inklinking.
	04.	De tuinen worden aangevuld met uitgekomen grond.
Terreininrichting	01.	Beplanting en tuinaanleg blijven buiten deze omschrijving en is voor rekening van de koper. Behoudens de hieronder genoemde onderdelen. Een en ander zoals op de situatietekening is aangegeven.
	02.	De tuinen onderling worden – tenzij hieronder anders omschreven – niet voorzien van erfafscheidingen. De erfgrens wordt gemarkeerd middels een perkoen paaltje.
	03.	Naar de voordeur van de Rijwoningen bouwnummer 01 + 02 + 13 + 14 + 23 t/m 36 wordt pad van grijze betontegels, breed 120 cm aangebracht.
	04.	In de voortuin van de Rijwoningen bouwnummer 03 t/m 12 wordt – zoals op de situatietekening is aangegeven - een zogenaamde Delftse stoep aangebracht bestaande uit een verharding van gebakken klinkers.
	05.	De Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22 worden voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein. De rijstroken van grijze betontegels afmetingen 40x60 cm zijn 60 cm breed.
	06.	In de achtertuin van de Rijwoningen bouwnummer 01 t/m 14 + 23 t/m 36 wordt een verharding van grijze betontegels aangebracht vanaf de openbare bestrating naar de opstelplaats van de kliko's en naar de bergingsdeur van de houten berging.
	07.	De achtertuin wordt (verder) niet voorzien van tegels.
	08.	De aanleg van het openbaar gebied wordt door derden verzorgd in overleg met de gemeente. De aanleg van het openbaar gebied zal na oplevering worden uitgevoerd.
	09.	De voor- en of zijtuinen van de Rijwoningen bouwnummer 01 + 02 + 07 + 08 + 13 + 14 + 23 t/m 36 worden – zoals aangegeven op de situatietekening – voorzien van een gemengde haag met een toekomstige hoogte van circa 80 cm hoog. De gemengde haag wordt samengesteld uit de volgende soorten: Meidoorn, Veldesdoorn en Sleedoorn.
	09.	De Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22 worden ter plaatse van de voortuin – zoals aangegeven op de situatietekening – voorzien van een gemengde haag met een toekomstige hoogte van circa 80 cm hoog. De gemengde haag wordt samengesteld uit de volgende soorten: Meidoorn, Veldesdoorn en Sleedoorn.
	10.	De Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22 worden naast de opstelplaats van de kliko's – zoals aangegeven op de situatietekening – voorzien van een draadmathekwerk (kleur zwart) met een hedera begroeiing.
	11.	De achtertuinen van de Rijwoningen bouwnummer 01 t/m 14 + 23 t/m 36 grenzend aan het openbaar gebied en naast de opstelplaats voor de kliko's worden voorzien van een draadmathekwerk (kleur zwart) met een

		hedera begroeiing. De hekwerken worden voorzien van een houten poortdeur voor toegang tot de tuin.
	12.	De achtertuinen van de Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22 grenzend aan het openbaargebied worden voorzien van een afscheiding met schanskorven met een hoogte van circa 80 cm. Deze bestaan uit metalen gaaspanelen opgevuld met breukstenen, keien of glasbrokken. De afscheiding wordt voorzien van een houten poortdeur voor toegang tot de tuin. Op de erfafscheiding wordt een gemengde haag met een toekomstige hoogte van circa 80 cm hoog aangebracht. De gemengde haag wordt samengesteld uit de volgende soorten: Meidoorn, Veldesdoorn en Sleedoorn.
Houten berging in achtertuin	01.	In de achtertuinen van de Rijwoningen bouwnummer 01 t/m 14 + 23 t/m 36 worden houten bergingen geplaatst, zoals op de situatietekening en verkooptekening is weergegeven.
	02	De funderingsconstructie van de houten berging bestaat uit betonnen palen en een prefab betonvloer met vorstrand.
	03.	De berging wordt bekleed met verduurzaamde houten geveldelen. Het dak van de berging is een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De hemelwater wordt uitgevoerd in grijs PVC, wordt niet aangesloten en watert af op het achtergelegen trottoir.
	04.	Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd als hardhouten kozijn voorzien van een stapeldorpeldeur met enkel brute draadglas.
	05.	De houten berging wordt voorzien van een enkele wandcontactdoos, schakelaar en een lichtpunt. Deze worden uitgevoerd in opbouw.
Tuinkast in achtertuin	01.	In de achtertuin van de Parkwoningen wordt op de erfgrens met de naastliggende woning een tuinkast aangebracht. De tuinkast wordt voorzien van dezelfde houten gevelbekleding als plaatselijk bij de woning wordt aangebracht. Het houten kozijn wordt voorzien van een dichte houten deur en voorzien van verticale groeven.
Bankje Delftse stoep	01.	Naast de voordeur van de bouwnummers 03 t/m 12 wordt aan de voorgevel een bankje met houten zitvlak gemonteerd.

7.3 Constructie

Fundering	01.	Het funderingssysteem van de woningen wordt uitgevoerd middels prefab betonpalen.
	02.	De fundering van de woning wordt gerealiseerd middels een prefab betonnen funderingsconstructie.



Vloeren	01.	De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Deze heeft een isolatiewaarde Rc van minimaal 3,7 m2K/W conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
	02.	De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.
	03.	De kruipruimte onder de woning wordt afgesloten met een kruipluik, welke zich achter de voordeur bevindt. De sparing in de vloer wordt voorzien van een isolatiedeksel. Bij de Parkwoningen wordt een 2e kruipluik in het keukengedeelte aangebracht.
Wanden	01.	De woning scheidende wanden en kopgevels worden uitgevoerd als anker loze prefab betonnen spouwmuren.

Staalconstructie	01.	Stalen kolommen, liggers, staalprofielen en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur.

7.4 Daken

Schuine daken bnr 01 t/m 14 + bnr 23 t/m 36	01.	De kapconstructie van de Rijwoningen wordt uitgevoerd in een sporenkap gemaakt middels prefab dakelementen Rc van minimaal 6,3 m2K/W. Conform de berekeningen die bij de bouwaanvraag worden ingediend.



	02.	De binnenzijde van de kapconstructie en de knieschoten blijven bij bouwnummer 01 t/m 14 onafgewerkt (kleur bruin/groen) en worden bij bouwnummer 23 t/m 36 voorzien van een witte spaanplaat. Elementnaden worden afgetimmerd met plinten in de kleur van de kapconstructie. Plaatnaden en bevestigingsgaten worden niet afgewerkt.
	03.	Het dak wordt ondersteund door dragende knieschotten. Achter de knieschotten is geen afwerking (wand en vloer) aangebracht. De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik per zijde.
	04.	De schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen.
Platte daken bnr 15 t/m 22	01.	Het platte dak van de Parkwoningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerd plat dak met Rc van gemiddeld minimaal 6,3 m2K/W. De dakvloer is dezelfde betonnen systeemvloer als de overige verdiepingsvloeren. Deze wordt voorzien van afschot isolatie en bitumineuze dakbedekking met een daktrim. De dakbedekking op het niveau van de 1e verdiepingsvloer wordt voorzien van een mossedum begroeiing.
Veranda dak voorgevel bnr 25 t/m 28 + bnr 31 t/m 34		Bij een aantal Rijwoningen – zoals op de verkooptekeningen is aangegeven – wordt ter plaatse van de voorgevel een houten verandaconstructie aangebracht. De houten kolommen worden gefundeerd op betonnen funderingsbalken en palen. De zichtwerk kolommen, randbalk en dakrand wordt uitgevoerd in onbehandeld Douglas hout. Het hout vergrijst op termijn onder weersinvloeden op een natuurlijke wijze. Onder de vuren houten dakbalklaag wordt een beplating aangebracht die dekkend wordt geschilderd. Aan de bovenzijde wordt de balklaag voorzien van een houten dakplaat, dakbedekking met aluminium daktrim en een mossedum begroeiing. Het veranda-dak wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning.
Dakgoten en hemelwater afvoeren	01.	De dakgoten van de Rijwoningen worden uitgevoerd als zinken bakgoten op gootbeugels.
	02.	De hemelwaterafvoeren in de voor- en zijgevels worden in zink uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren in de achtergevels worden in PVC uitgevoerd.
	03.	Bij de Rijwoningen wordt het metselwerk van de kopgevels doorgezet tot boven het dakvlak. Deze gevel wordt aan de bovenzijde afgedekt met een zinken muurafdekker. Ook bij de sprong in het dakvlak bij bouwnummer 02 + 13 + 24 + 35 wordt ter plaatse van de voorgevel een zinken muurafdekker aangebracht.

7.5 Gevelopeningen

Buitenkozijnen	01.	De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout. De kleur is conform de kleur- en materialenstaat die in deze Kopersmap is opgenomen. Voor alle kleuren geldt dat de kleur van de binnenzijde gelijk is aan de kleur van de buitenzijde.
	02.	De onderdorpels van kozijnen die aansluiten op het maaiveld worden in composiet of kunststof uitgevoerd.

03. De draaiende buitenramen worden uitgevoerd als draaikiep ramen, daar waar dit is aangegeven op de verkooptekening.
04. Als voordeur wordt een dichte deur die naar binnen draait en voorzien van een briefklep. Profilering en eventuele glasstrook zoals aangegeven op de geveltekeningen. De overige houten buitendeuren in de gevels worden uitgevoerd als stapeldorpeldeuren met glasvak. Waar aangegeven op tekening wordt een dubbel deurstel toegepast. De bergingsdeur van de Parkwoningen wordt uitgevoerd als dichte deur en voorzien van verticale groeven.
05. Ter plaatse van de draaibare delen in de buitenkozijnen wordt tochtwering aangebracht.

Beglazing

01. Alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing bij de Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22 en triple beglazing (met uitzondering van de glasstrook in de voordeur) bij de rijwoningen bouwnummer 01 t/m 14 + 23 t/m 36 (U-waarde conform de berekeningen die bij de bouwaanvraag worden ingediend).
02. Daar waar nodig wordt doorvalveilig en letsel beperkende beglazing toegepast (NEN 3569).
03. Bij de bouwnummers 01 t/m 14 wordt in de onderste glasvlakken van het buitenkozijn van de keuken een zogenaamd Colorbel-paneel aangebracht. Het glas van deze borstwering is ondoorzichtig en aan de binnenzijde van de woning loopt de betonwand door achter deze borstwering.

Hang en sluitwerk

01. Het hang- en sluitwerk in de buitenramen, -deuren en -kozijnen wordt conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving uitgevoerd. De buitendeuren van de woning worden voorzien van kerntrek beveiligd beslag en van minimaal SKG**.



02. Alle deuren van de woning, inclusief de bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilinders. Dit betekent dat alle deuren met dezelfde sleutel te openen zijn.
03. Naast de voordeur wordt een zwart metalen huisnummer aangebracht.
04. De voordeur van de Parkwoningen wordt voorzien van een RVS deurgreep.

7.6 Gevelsluiting

Gevelmetselwerk

01. De buitengevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk. De kleur is overeenkomstig de onderstaande afbeeldingen.

Impressie kleur A*



*) voegkleur nader te bepalen door architect

Impressie kleur B*



*) voegkleur nader te bepalen door architect

De originelen panelen zijn te bezichtigen bij de makelaar.
02. In het metselwerk van de Parkwoningen worden accenten van staand metselwerk aangebracht. Deze accenten zijn op de geveltekeningen aangegeven.
03. Het metselwerk wordt gerealiseerd middels doorstrijk mortel dat tevens zichtbaar zal zijn als voeg. De kleur van deze voeg wordt in het werk bepaald in overleg met de architect. Diepte van de voeg is 3 tot 5 mm.

04. De spouwmuren worden geïsoleerd met spouwisolatie van minimaal Rc 4,7 m2K/W conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
05. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.
06. In het gevelmetselwerk worden dilataties aangebracht conform het advies van de constructeur en de steenfabrikant. Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijde van de dilatatie van elkaar kunnen bewegen. Deze dilataties worden niet nader afgewerkt.

Gevelbekleding

01. De buitengevels worden plaatselijk overeenkomstig de geveltekeningen voorzien van een onderhoudsarme houten gevelbekleding. De thermisch verduurzaamde rabatdelen worden verticaal aangebracht. Bij de Parkwoningen worden de houten delen in verschillende breedtes afwisselend naast elkaar toegepast (effect van brede en smalle planken). Bij de Rijwoningen worden in de gevelbekleding – zoals op de geveltekeningen is aangegeven – verticale vooruitstekende latten toegepast. Het hout vergrijst op termijn onder weersinvloeden op een natuurlijke wijze.

Impressie kleur 1+3



Impressie kleur 2



Raamdorpels

01. Onder buitenkozijnen en ter plaatse van de overgang van houtengevelbekleding naar ondergelegen metselwerk worden prefab betonnen waterslagen toegepast.
02. Behoudens onder de buitenkozijnen op de begane grond die doorlopen tot de vloer. Daar wordt een gemetselde klamp toegepast.
03. Behoudens onder de buitenkozijnen die geheel in de houten gevelbekleding liggen. Daar wordt een gecoate aluminium waterslag toegepast.

Metselwerk ondersteuning

01. Boven de kozijnen worden, daar waar nodig volgens opgave van de constructeur, stalen lateien of geveldragers aangebracht. De kleur is conform de kleur- en materialenstaat die in deze Kopersmap is opgenomen.

Nestkasten

01. Op diverse plekken in de gevels worden nestkast voorzieningen ingemetseld, geschikt voor vleermuizen, huismussen, roodstaarten of gierzwaluwen. De posities hiervan zijn op de gevels van de verkooptekeningen aangegeven en zijn bepaald in overleg met een ecoloog. Deze dienen gehandhaafd te blijven. De nestkasten worden met de achterzijde tegen de spouwisolatie geplaatst en kunnen een paar centimeter uitsteken t.o.v. het metselwerk.

7.7 Afbouw

Binnenwanden

01. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken dikte 70 mm, met uitzondering van de badkamer. Daar waar noodzakelijk wordt dikte 100 mm toegepast (geschikte voor vochtige ruimtes).

Binnenkozijnen	01.	De binnenkozijnen in de gehele woning worden uitgevoerd als houten binnenkozijnen zonder bovenlicht. De wand loopt dus door boven het kozijn.



	03.	De binnendeuren in de gehele woning worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte stompe deuren van het merk Svedex o.g.
	04.	Alle binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur alpine wit (benadert RAL 9010).
	05.	In de meterkastdeur worden 2 roosters geplaatst om de meterkast volgens de richtlijnen van de Nutspartijen voldoende te kunnen ventileren.
	06.	Via de kopersbegeleiding zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van de binnendeuren en -kozijnen.
Hang & sluitwerk	01	De binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk, type deurkruk Ami 369 en klikschild Ami 177. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij-/bezet schild. De meterkast krijgt een kastslot zonder kruk. De overige deuren zijn alleen voorzien van een krukstel met schild.



	02.	Via de kopersbegeleiding zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het hang- en sluitwerk voor de binnendeuren.
Trappen	01.	De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste naar de tweede verdieping bij de Rijwoningen wordt uitgevoerd als een open vuren houten trap.
	02.	Langs het trapgat op de verdiepingen wordt een houten spijlenhek aangebracht. Daar waar risico is op overklimbaarheid in verband met de trapleuning die tegen het hekwerk aan zit, wordt dit hekwerk als dicht paneel uitgevoerd.
	03.	Langs de wanden worden blank gelakte grenen muurleuningen aangebracht.
	04.	De trap wordt fabrieksmatig gegrond geleverd en in het werk worden de trapbomen, hekwerken en trapgat aftimmeringen nogmaals gegrond. De bevestigingsgaten komen in het zicht. De onderzijde van de trap en de traptreden worden niet in het werk geschilderd en schroefgaten niet afgewerkt.
Dorpels en vensterbanken	01.	De vensterbanken aan de binnenzijde van de woning bij de buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen. Kleur standaard wit. Optioneel is het tegen meerprijs mogelijk om bij de kopersbegeleiding voor de kleur antraciet te kiezen.
	02.	De dorpels onder de deuren naar toilet en badkamer worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet.
Stukadoorswerk en spuitwerk	01.	De binnenwanden van de entree, overige verkeersruimten, woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden gereed voor behangwerk (vlakheidsklasse groep 3) opgeleverd. Met uitzondering van de installatie opstelplaatsen, de meterkast en de inpandige berging van de Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22. De wanden worden gereed voor dikker behang afgewerkt. Wat moet u zich hierbij voorstellen? De wanden zijn redelijk vlak en de oneffenheden zijn na het aanbrengen van ‘eigen’ behang niet te zien. Let wel: de wanden zijn niet per definitie direct te voorzien van spuitwerk,

spachtelputz, sauswerk, dun behang, o.i.d. In de praktijk betekent dat gaten groter dan ca. 18 mm dichtgesmeerd worden, kleinere gaten dus niet!
Als u wanden alleen in kleur wilt schilderen (sausen) of wilt voorzien van spachtelputz, is voorbewerking noodzakelijk. Het (sausklaar) voorbehandelen van wanden kan Bolton vanwege organisatorische omstandigheden tijdens de bouw helaas niet aanbieden. U kunt hiervoor het beste een 'plaatselijk' stukadoorsbedrijf raadplegen. Deze kan vervolgens (direct) na oplevering aan de gang.
Houdt u bij sauswerk, spachtelputz o.i.d. wel rekening met onvermijdelijke krimpscheuren.

02. De betonnen plafonds in de woning m.u.v. de meterkast, de technische ruimte en de inpandige berging van de Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22 worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. Naden worden niet dichtgezet vanwege mogelijke scheurvorming. Middels de V-naad en schaduw werking is de scheurvorming nauwelijks zichtbaar.

03. In toilet en badkamer waar het tegelwerk niet tot plafond doorloopt, worden de wanden afgewerkt met spuitwerk, in de kleur wit.

04. De kapconstructie en de knieschotten hebben geen nadere afwerkingen

Dekvloeren

01. De constructievloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer (CW12/16) met een dikte van circa 70 mm. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht
De vloeren zijn gereed voor vloerafwerking, vlakheidsklasse 3.

Aftimmerwerken

01. Er worden geen plinten aangebracht in de woning.

Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

01. Niet van toepassing.
Bij de aankoop van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een vlakheidsklasse 3. Bij de aankoop van uw wandafwerking dient u rekening te houden met vlakheidsklasse groep 3.

Schilderwerk

01. De gevelkozijnen met draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkende verflaag en worden in het werk door de schilder nagelopen op beschadigingen en waar nodig bijgewerkt. Als gevolg van bijwerken kan er enig kleur- en/of nuanceverschil ontstaan doordat er in de fabriek gebruik wordt gemaakt van spuitverf.
Het overige buitenhoutwerk wordt in het werk volledig afgeschilderd.

02. Al het houtwerk binnen, zoals aftimmerstroken en in het zicht blijvende stellatten van de buitenkozijnen, blijven gegrond / onbehandeld en worden niet afgeschilderd. Uitzondering hierop zijn de trappen (zie hoofdstuk Trappen).

Tegelwerk

01. Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning. Afmeting 200 x 400 mm, liggend verwerkt. In de kleur wit, waarbij u kunt kiezen uit glans of mat.

02. De wandtegels worden aangebracht tot de volgende hoogten:
- Alle toiletruimten: tot 1.20 m+ vloer
- Badkamers: tot 2.10 m+ vloer

03. Vloertegels worden aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer van de woning. Afmeting 300 x 300 mm. Er kan gekozen worden uit vier basiskleuren.

04. Voor afbeeldingen van de te kiezen basistegels verwijzen wij u naar de brochure van Huysinc die als tegelshowroom bij dit project is betrokken.

05. Bij de douchehoek worden de tegels één tegel verdiept en onder afschot aangebracht naar de douchegoot. Langs de verspringende rand word een rvs profiel toegepast.

05. Wandtegels en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt.

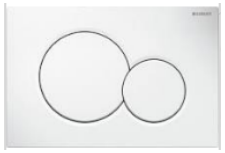
06. In de badkamer worden geen vensterbanken toegepast. Het tegelwerk wordt in de dagkant tot het kozijn aangebracht.

07. Via de showroom zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het tegelwerk. Casco toilet en badkamer behoort ook tot de

mogelijkheden. Zie hiervoor het hoofdstuk **Kopersbegeleiding**

Sanitair 01. De woning wordt voorzien van sanitair uit de Villeroy&Boch-serie O.Novo.

a. Toiletcombinatie in de toiletruimten en waar op tekening aangegeven in de badkamer;
- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset
- Villeroy & Boch O.Novo closetzitting met deksel
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat wit

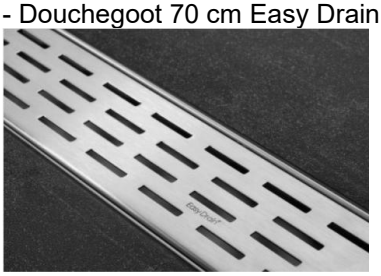
b. Fonteincombinatie in de toiletruimten;
- Villeroy & Boch O.Novo fontein 36 cm
- Fonteinkraan Grohe Costa-L




c. Douchecombinatie in de badkamer;
- Douchethermostaat Grohe Grohetherm 1000
- Glijstangcombinatie Grohe Tempesta 100




- Douchegoot 70 cm Easy Drain Multi



d. Wastafelcombinatie in de badkamer.
- Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60 cm
- Wastafelkraan Grohe Eurost S-size





02. Mochten de aangeboden typen door omstandigheden niet meer leverbaar zijn, wordt een gelijkwaardig alternatief aangeboden.

03. Via de showroom zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het sanitair. Casco toilet en badkamer behoort ook tot de mogelijkheden. Zie hiervoor het hoofdstuk **Kopersbegeleiding**.

Keuken

01. De woning is niet voorzien van een keuken. In de koop van de woning is wel een keukencheque opgenomen voor de aankoop van de keuken. De waarde van de keukencheque is als volgt:
- De Rijwoningen bouwnummer 01 t/m 14 hebben een keukencheque ter waarde van € 6.050,- incl. BTW;
- De Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22 hebben een keukencheque ter waarde van € 9.075,- incl. BTW.
- De Rijwoningen bouwnummer 23 t/m 36 hebben een keukencheque ter waarde van € 7.260,- incl. BTW.

Voor meer informatie over de mogelijkheden voor een keuken zie hoofdstuk **Kopersbegeleiding** en de keukenbrochure van Huysinc.

02. Een duurzame woning met een WTW-ventilatie en een warmtepomp installatie is niet geschikt voor een geveldoorvoer van de afzuigkap. Deze kunnen wij u om deze reden niet aanbieden. Alleen een recirculatie kap is geschikt in deze woning.

7.8 Installatie

Rioleringen

01. Er wordt een gescheiden PVC rioleringssysteem toegepast. Dit betekent dat het hemelwater en zogenaamd ‘vuilwater’ via aparte stelsels worden afgevoerd.

02. De hemelwaterafvoeren worden bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36 via de kruipruimte naar de voorzijde van de woningen geleid. Hier spuwen ze via een Well-O-Edge of gelijkwaardig type uitstroomput, die op de erfgrens tegen de stoepband geplaatst is, het regenwater vanaf de woningkavel naar het openbaar gebied. Om deze overstroom te realiseren zullen de hemelwaterafvoer leidingen in de kruipruimte vol staan met water en deze worden dan ook uitgevoerd met een verbeterde manchetverbinding.



De hemelwaterafvoeren bij bouwnummers 15 t/m 22 worden via de kruipruimte naar de achterzijde van de woning geleid en vanaf de achtergevel met een verzamelleiding naar de watergang(en) gebracht.

03. Binnen in de woningen worden rioleringsaansluitpunten gebracht naar;
- toiletruimte t.b.v. toilet en fontein;
- installatie opstelplaats van de WTW ventilatie box;
- keuken t.b.v. spoelbak inclusief T-stuk t.b.v. de vaatwasser;
- badkamer t.b.v. wastafel, toilet (indien aanwezig) en douche;
- opstelplaats van de wasmachine.

04. De leidingen worden onder de begane grondvloer (in de kruipruimte) en in de verdiepingsvloeren aangebracht. Bij de installatie opstelplaatsen van de WTW ventilatie box en wasmachine opstelling worden de leidingen in het zicht aangebracht.

05. Conform de voorschriften zal er een rioleringsontluchting door het dak worden aangebracht. De positie op de verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald.

Waterinstallatie

01. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt elke

woning voorzien van een complete koudwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:
- keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser (voorzien van combi filter stopkraan);
- toiletruimte t.b.v. toilet en fontein;
- badkamer t.b.v. wastafel, toilet (indien aanwezig) en douche;
- wasmachine opstelplaats;
- stadsverwarmingsafleverset in de meterkast.

02. Vanaf de stadsverwarmingsafleverset in de meterkast wordt een warmwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:
- keuken t.b.v. spoelbak (voorzien van filter stopkraan);
- badkamer t.b.v. wastafel en douche.

Gasinstallatie

01. De woning is niet voorzien van een gasinstallatie. In het plangebied wordt ook geen hoofdleiding gas aangelegd.

Verwarmings-installatie

01. De woning wordt aangesloten op de stadsverwarming van Vattenfall in Nijmegen. Deze centrale levert warmte doormiddel van afvalverbranding van de ARN waarbij (vaak) restwarmte wordt gebruikt om uw woning te verwarmen en warm tapwater te leveren. Bij onvoldoende warmteproductie of storingen aan de centrale worden er hulpketels ingezet voor tijdelijke warmtelevering.

02. Warmte van de centrale wordt doormiddel van een ondergronds leidingnet getransporteerd tot in de afleverset in de meterkast vanaf uw woning. De set bevat ook de warmtemeter die het verbruik in Gigajoule (GJ) meet. Het onderhoud van de afleverset is onderdeel van het door u af te sluiten contract met Vattenfall.

03. De standsverwarmingsunit is voorzien van een zogenaamde gebruikerszijde. Dit houdt in dat één zijde van de stadsverwarmings unit wordt aangesloten op de nader te noemen binnen-installatie. Het aanbrengen van de binnen-installatie gebeurt vanaf deze stadsverwarmingsgebruikerszijde. Vanaf deze aanvoer en retour aansluiting wordt een tweepijps leidingnet aangebracht naar de vloerverwarmingsverdelers. Op elke verdieping waar vloerverarming wordt aangebracht komt één verdeler. De definitieve positie wordt nog door de installateur bepaald. Deze verdeler wordt in basis niet weggewerkt. Optioneel is het mogelijk een houten omtimmering aan te laten brengen. Deze optie kunt u op de koperskeuzelijst terugvinden.

04. Om zo efficiënt mogelijk om te gaan met het warme tapwater wordt de koudwaterleiding naar de douche mengkraan in de badkamer aangesloten op een douche-pijp WTW. Deze zorgt voor de eerste voorverwarming van het koud water waardoor er minder warmwater benodigd is.

05. De stadsverwarmingsafleverset blijft eigendom van het leveringsbedrijf.

06. Het geheel volgens de geldende voorschriften van overheidsinstanties en gemeentebedrijven. De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij gesloten ramen en deuren.

- voor woonkamer / keuken	22°C
- voor slaapkamers (en/of ander verblijfsruimten)	20°C
- voor verkeersruimten (gang / hal / trap / overloop)	18°C
- voor toiletruimte	18°C
- voor badruimte	22°C
- voor open zolder	Onverwarmd
- voor onbenoemde ruimte / inpandige bergruimte	Onverwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woning minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdige worden verwarmd, de buitentemperatuur niet lager is dan conform ISSO 51 als ontwerptemperatuur moet worden meegenomen en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

07. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een naregelbare thermostaat ten behoeve van de verwarming. De thermostaten zijn bedraad uitgevoerd naar de zone regelaar in de woning (niet iedere verdieping wordt voorzien van een zone regelaar). In de aansluiting naar de stadsverwarmingsunit wordt een zone afsluiter geplaatst welke het gehele systeem afsluit indien er geen warmtevraag is gewenst. De badkamer wordt niet voorzien van een naregelbare thermostaat. Naregeling in de badkamer is mogelijk middels de elektrische radiator.

08. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator toegepast om de vereiste minimale temperatuur te kunnen garanderen. Op deze radiator zit een eigen thermostaat.
Fabricaat Zehnder type Aura standaard afmeting 1266x500mm in de kleur RAL 9016 (wit).



Ventilatie

01. De woning wordt voorzien van een warmte terug win (wtw) balansventilatiesysteem van het fabricaat Zehnder type ComfoAir E300.
Dit betekent mechanische luchttoevoer en luchtafvoer middels roosters in het plafond. De posities van deze roosters staan indicatief aangegeven op de verkooptekening, de definitieve positie zal worden bepaald door de installateur. Het wtw systeem zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht te verwarmen.
In de woonkamer/keuken wordt een standenschakelaar aangebracht waarmee u zelf het ventilatiesysteem kunt regelen. Positie conform de verkooptekeningen. In de badkamer komt een schakelaar welke de ventilator voor een in te stellen tijdsduur (standaard 30 min) op de hoogste stand zet. Deze tijdsduur kunt u op de wtw unit zelf aanpassen.



02. In het toilet, de badkamer, de keuken en bij de wasmachine opstelplaats wordt er lucht afgezogen (mechanische afvoer).

03. In de woonkamer en slaapkamers wordt er verse voorverwarmde lucht ingeblazen (mechanische toevoer).

04. De wtw-installatie is standaard voorzien van een Bypass functie. In de zomerperiode zal het toestel niet proberen de warmte uit de binnenlucht terug te winnen, maar de buitenlucht te gebruiken om de binnentemperatuur zo comfortabel mogelijk te houden. Dit kunt u vergelijken met het open zetten van een raam op een koele zomernacht. Het toestel doet dit geheel automatisch.

05. Om een goede ventilatiestroom in de woning te waarborgen is er rekening gehouden met ruimte onder de binnendeuren. Via deze ruimte stroomt de lucht vanaf de inblaas roosters naar de afzuigroosters. Houd met uw vloerafwerking rekening met een vrije ruimte onder de deur van minimaal 10 mm.

06. Voor de ventilatie worden twee dakdoorvoeren gemaakt, de posities zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve posities worden bepaald door de installateur.

Elektrische installatie

01. In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf.
De installatie voldoet aan de NEN 1010 en wordt verdeeld over de benodigde lichtgroepen, groep voor de elektrische kookplaat (16A), groep voor de vaatwasser, groep voor de warmtepomp en groep voor de

		wasmachine opstelplaats. De installatie wordt voorzien van twee aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.
	02.	De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw (merk Jung AS500) in de kleur alpine wit, met uitzondering van de meterkast, techniekruimte en berging, daar wordt het type opbouw toegepast.
	03.	Wandcontactdozen worden geplaatst op 0,30 m+ vloer in de woonkamer en de slaapkamers. In de overige ruimten 1,05 m+ vloer.
	04.	De gecombineerde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als het type compact. Verticaal boven elkaar, in een ovale inbouwdoos, conform de afbeelding rechts.
	05.	Op de buitengevel naast de voordeur wordt bij iedere woning een zwart vierkant verlichtingsarmatuur aangebracht. De levering en aansluiting van apparaten en overige armaturen is niet in de aannemingssom begrepen.
	06.	Elke woning wordt individueel voorzien van een elektriciteitsmeter in de individuele meterkast. De woning wordt voorzien van een aansluiting van 3x25A.
Zonnepanelen	01.	De woningen zijn in de basis voorzien van een zeer duurzame installatie. Hierdoor zijn er geen zonnepanelen benodigd om de wettelijke BENG eis te behalen. Er zijn in de basis dan ook geen zonnepanelen opgenomen. Indien gewenst kunt u bij de kopersbegeleiding zonnepanelen laten toevoegen aan uw woning.
	01.	De woningen worden voorzien van zonnepanelen die op het dak worden gemonteerd. Op de verkooptekening is per woning aangegeven hoeveel panelen zullen worden toegepast. De zonnepanelen worden uitgevoerd met een vermogen van 460 WP per paneel.
Brandmeld-installatie	01.	De woning wordt uitgerust met rookmelders, in de hal, op de overloop en op zolder, conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn aan elkaar gekoppeld.
Telefoon/Antenne -installatie/Data	01.	Ten behoeve van de telefoon, centrale antenne-inrichting of data wordt een loze leiding in een inbouwdoos aangebracht in de woonkamer en slaapkamer 1 eindigend in de meterkast. (voorzien van controle draad).

Elektrapunten kunnen tot de opgegeven deadline binnen de benoemde ruimte tegen een vergoeding naar eigen wens worden verplaatst. Dit kan besproken worden met de kopersbegeleider tijdens het kopersgesprek. Voor de prijzen verwijzen wij u naar de standaard optielijst.

7.9 Voorwaarden

De kopersinformatie en de brochure zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bolton is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Tevens gelden onderstaand voorwaarden / aandachtspunten:

01. Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.
Hetgeen geschreven staat prevaleert boven de gegevens op de tekening en/of impressies.
02. Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
03. De gebruikte impressies geven een beleving weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze Technische Omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
04. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
05. De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
06. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
07. Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
08. Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de koopovereenkomst en leveringsakte.
09. De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
10. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

7.10 Ruimtestaat

Rijwoningen bouwnummer 01 t/m 14 + 23 t/m 36

	Vloer	**Wand**	**Plafond**
Hal / overloop	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Toiletruimte	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 1.20m +vl, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt voorzien van montage hout	Onafgewerkt
Technische ruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer / keuken	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Slaapkamers	Dekvloer	Geschikt voor behang.	Spuitwerk (kleur wit)
Badkamer	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 2.10m +vl, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)
Zolderruimte Bnr 01 t/m 14	Dekvloer	Geschikt voor behang	Onafgewerkt (schuine kap en knieschotten)
Zolderruimte Bnr 23 t/m 35	Dekvloer	Geschikt voor behang	Witte spaanplaat (schuine kap en knieschotten)
Houten berging achtertuin	Prefab betonvloer	Houten regelwerk met rabatdelen	Balklaag met dakbeschot (onafgewerkt)

Parkwoningen bouwnummer 15 t/m 22

	Vloer	**Wand**	**Plafond**
Hal / overloop	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Toiletruimte(s)	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 1.20m +vl, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt voorzien van montage hout	Onafgewerkt
Technische ruimte / berging	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer / keuken	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Slaapkamers	Dekvloer	Geschikt voor behang.	Spuitwerk (kleur wit)
Badkamer(s)	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 2.10m +vl, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)

7.11 Kleur en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk A	Baksteen	Lichtgrijs gemêleerd
Gevelmetselwerk B	Baksteen	Grijsbruin gemêleerd
Gevelbekleding 1+3	Hout	Bruin
Gevelbekleding 2	Hout	Lichtbruin/voorvergrijsd
Voegwerk metselwerk A	Doorstrijk 3-5mm verdiept	Wit/lichtgrijs
Voegwerk metselwerk B	Doorstrijk 3-5mm verdiept	Donkergrijs
Raamdorpels / Waterslagen	Beton	Grijs
Waterslag	Aluminium	Grijs
Stalen lateien metselwerk A	Staal	Lichtgrijs
Stalen lateien metselwerk B	Staal	Ombergrijs
Kozijn	Hout	Grijs-tint
Deuren en ramen (draaiende delen)	Hout	Grijs-tint
Voordeur	Hout	Grijs-tint
Bakgoot	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren voor- en zijgevel	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren achtergevel	PVC	Grijs
Dakpannen	Keramisch	Zwart / leikleur

De benoemde RAL nummers zijn vaste kleuren, per materiaal of verwerkingsmethode kan deze kleur door structuurverschil een kleur tint verschillen.

8. RUWBOUWOPTIES

Bij de koop van uw woning kunt u bij de makelaar de woning uit laten breiden met ruwbouwopties. Deze opties zijn op de Ruwbouwoptie tekeningen uitgewerkt en onderstaand hebben wij voor u de technische specificaties van deze ruwbouwopties omschreven.

OPTIES EXTERIEUR

OPTIE 501: Uitbouw 1,2 m
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.
Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeemvloer als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 1,20 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand

OPTIE 502: Uitbouw 2,4 m
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.
Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeemvloer als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 2,40 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand

OPTIE 510: Kozijn keuken met paneel voor hoekkeuken
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 23 + 24 + 29 + 30 + 35 + 36
Het basis kozijn op de begane grond in voorgevel wordt vervangen voor een kozijn met een borstwering zoals aangegeven op de optietekening zodat een hoekkeuken geplaatst kan worden. In de onderste glasvlakken van het kozijn wordt een zogenaamd Colorbel-paneel aangebracht. Het glas van deze borstwering is ondoorzichtig en aan de binnenzijde van de woning loopt de betonwand door achter deze borstwering.Zie hoofdstuk 7.2 ‘Showrooms’voor de werkwijze ten behoeve van het verplaatsen van de aansluitpunten.

OPTIE 512: Dubbele deuren achtergevel
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 36
Het basis kozijn met enkele deur of draaikiepraam op de begane grond in de achtergevel wordt vervangen voor een kozijn met een set dubbele deuren met daarnaast vast glas. Eén deur uitgevoerd als loopdeur, de andere deur voorzien van kantschuiven (vast). De deuren behouden dezelfde afwerking als de standaard deuren in de achtergevel.

OPTIE 531: Dakkapel 2-vaks voorgevel
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Deze optie is NIET mogelijk met OPTIE 811 bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Deze optie is NIET mogelijk met OPTIE 821 bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Op de optietekeningen is de breedte van de dakkapel aangegeven op welke posities en bij welke bouwnummers een dakkapel mogelijk is. Op de daken waar zonnepanelen liggen is het niet mogelijk om een dakkapel te kiezen.
De dakkapel wordt aan de binnenzijde (wanden en plafond) afgewerkt conform de schuine kap en knieschotten. De zijwangen en voorzijde worden aan de buitenzijde voorzien van vlakke zinken bekleding. Het dak wordt uitgevoerd in een EPDM dakbedekking welke fabrieksmatig wordt aangebracht. Zowel de zijwang als het dak van het dakkapel zijn voorzien van de benodigde isolatie conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend. Het kozijn wordt uitgevoerd als houten kozijn met een afwerking conform de overige kozijnen van de woning.

OPTIE 532: Dakkapel 3-vaks achtergevel
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 23 t/m 36
Deze optie is NIET mogelijk met OPTIE 811 bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Deze optie is NIET mogelijk met OPTIE 821 bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Op de optietekeningen is de breedte van de dakkapel aangegeven op welke posities en bij welke bouwnummers een dakkapel mogelijk is. Op de daken waar zonnepanelen liggen is het niet mogelijk om een dakkapel te kiezen.
De dakkapel wordt aan de binnenzijde (wanden en plafond) afgewerkt conform de schuine kap en knieschotten. De zijwangen en voorzijde worden aan de buitenzijde voorzien van vlakke zinken bekleding. Het dak wordt uitgevoerd in een EPDM dakbedekking welke fabrieksmatig wordt aangebracht. Zowel de zijwang als het dak van het dakkapel zijn voorzien van de benodigde isolatie conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend. Het kozijn wordt uitgevoerd als houten kozijn met een afwerking conform de overige kozijnen van de woning.

OPTIE 541: Dakraam
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Het dakraam kan op diverse posities gekozen worden. Op de optietekeningen is aangegeven op welke posities en bij welke bouwnummers dit kan. Op de daken waar zonnepanelen liggen is het niet mogelijk om een dakraam te kiezen.
Het dakraam wordt uitgevoerd als Velux tuimelvenster afmeting 1140 x 1180 mm en is aan de binnenzijde afgewerkt in de kleur wit. De sparing wordt afgetimmerd met dezelfde houten beplating als de kap.

OPTIES INTERIEUR

OPTIE 601: Trapkast begane grond
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
De trapkast wordt gemaakt van binnenwanden van gipsblokken 70mm dik en voorzien van een binnenkozijn met stompe deur als in de rest van de woning. De trapkast wordt voorzien van een wandlichtpunt met een schakelaar. De trapkast heeft dezelfde afmetingen als het trapgat in de verdiepingsvloer.

OPTIE 701: Badkamer vergroten
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 23 t/m 36
De badkamer blijft op de basis positie in de woning, maar wordt breder gemaakt. De indeling wordt veranderd zoals in de optietekening is aangegeven. De installaties en sanitaire onderdelen verschuiven waar nodig mee en blijven onveranderd. Vanwege de vergroting ontstaat er ruimte om een bad toe te kunnen voegen op de positie waar in de optietekening het bad staat gestippeld. Deze is niet in de optie meegenomen, maar kan desgewenst bij de sanitair showroom worden toegevoegd. In verband met de mogelijkheid dat er nu of in de toekomst een bad onder het raam wordt geplaatst en de opklimbaarheid die dit bad biedt, wordt het draaikiepraam aangepast naar een kiepraam.

OPTIE 702A: Badkamer midden
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 + 07 + 08 + 14 + 23 t/m 36
De indeling van de slaapkamers op de eerste verdieping wordt veranderd en de badkamer wordt midden in de woning geplaatst. De afwerking van de badkamer en het type sanitair blijft onveranderd. Met de verplaatsing van de badkamer worden ook de standleidingen verplaatst. Op de begane grond tussen de woonkamer en de keuken en op zolder komt een schacht in verband met de standleiding van de badkamer. In deze badkamer is er ruimte om een bad toe te kunnen voegen op de positie waar in de optietekening het bad staat gestippeld. Deze is niet in de optie meegenomen, maar kan desgewenst bij de sanitair showroom worden toegevoegd.

OPTIE 702B: Vergroten badkamer midden
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 + 07 + 08 + 14 + 23 t/m 36
Deze optie is ALLEEN mogelijk in combinatie met optie 702A
De badkamer midden wordt breder gemaakt. De indeling is in de optietekening aangegeven. De uitvoering van installaties en sanitaire onderdelen blijven onveranderd.

OPTIE 750: Indeling begane grond met werkkamer
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 15 t/m 22
De indeling van de begane grond wordt veranderd met een werkkamer aan de voorgevel waarbij de badkamer op de begane grond vervalt en wijzigt in een berging. De afwerking is overeenkomstig hoofdstuk 7.10 ruimte staat en de standaard aansluitpunten zijn aangegeven in de optietekening. De eerste verdieping blijft ongewijzigd.

OPTIE 751: Indeling begane grond met grote woonkamer/keuken
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 15 t/m 22
De indeling van de begane grond wordt veranderd waarbij de slaapkamer en badkamer op de begane grond vervallen en met de woonkamer/keuken worden samengevoegd. De afwerking is overeenkomstig hoofdstuk 7.10 ruimte staat en de standaard aansluitpunten zijn aangegeven in de optietekening. De eerste verdieping blijft ongewijzigd.

OPTIE 801: Vliering
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Een vliering op zolder wordt uitgevoerd in een houten balklaag. De bovenzijde wordt afgewerkt met een onbehandelde houten plaat. De onderzijde wordt afgewerkt met gipsplaten en spuitwerk. De vliering wordt voorzien van een vlizotrap. De aftimmeringen welke worden aangebracht, worden gegrond opgeleverd. De vliering wordt voorzien van een wandlichtpunt met schakelaar.
De aanwezige installaties op de vliering worden uitgevoerd als opbouw.

OPTIE 811: Zolderindeling 1
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Deze optie is NIET mogelijk met OPTIE 531 bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
In deze zolderindeling wordt een techniek ruimte en één onbenoemde ruimte gecreëerd. In de techniek ruimte komt de opstelplaats voor de wasmachine, de WTW ventilatie unit en de vloerverwarmingsverdeler. De binnenwanden worden gemaakt van gipsblokken, gereed voor behang conform de overige binnenwanden. De binnenkozijnen en deuren worden uitgevoerd als in de rest van de woning. De schuine kap en de knieschotten blijven onafgewerkt in de kleur bruin/groen. Bij de zolderindeling wordt er een vliering aangebracht conform de beschrijving bij optie 801: Vliering. Op de vliering zullen de WTW ventilatie leidingen in het zicht worden aangebracht. De verschillende ruimten worden voorzien van elektra zoals op de optietekening is aangegeven. De onbenoemde ruimte wordt voorzien van mechanische ventilatie en vloerverwarming met een eigen ruimtethermostaat en een warmtegarantie van 20 graden.

Zie hoofdstuk 4.2 ‘Besluit bouwwerken leefomgeving’ van de kopersmap voor de uitleg over wat een onbenoemde ruimte inhoudt. Deze ruimte is niet geschikt om in te verblijven. Het is dan ook niet toegestaan om een onbenoemde ruimte te gaan gebruiken als ruimte voor het verblijven van personen (bijvoorbeeld als slaapkamer, woonkamer of kantoor). Om deze onbenoemde ruimte geschikt te maken voor gebruik als verblijfsruimte zijn aanvullende voorzieningen – voor rekening van verkrijger – vereist.

OPTIE 821: Zolderindeling 2
Deze optie is mogelijk bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Deze optie is NIET mogelijk met OPTIE 531 bij bouwnummers 01 t/m 14 + 23 t/m 36
Deze zolder indeling wordt voorzien van twee onbenoemde ruimtes en een techniek ruimte. Zie verder de omschrijving bij optie 811: Zolderindeling 1.

DISCLAIMER MBT BENG BEREKENING BIJ KEUZE VOOR BEPAALDE OPTIES
De woningen zoals deze standaard worden verkocht, voldoen allemaal aan de wettelijke BENG-norm. Het toevoegen van ruwbouwopties aan uw basiswoning heeft invloed op de BENG-berekening van uw woning. Ook in dat geval moet de woning blijven voldoen aan de wettelijke BENG-norm.

De uitkomsten van de BENG-berekeningen zijn afhankelijk van meerdere factoren en verschillen per woning. Zo heeft bijvoorbeeld de oriëntatie van uw woning invloed op de berekening. Het is dan ook niet werkbaar om vooraf elke woning door te rekenen met alle mogelijke opties en combinaties van opties.

Voor de maatgevende woningen is dit per woningtype doorgerekend. Hieruit hebben wij kunnen concluderen dat voor veel ruwbouwopties, of combinaties daarvan, nog steeds aan de BENG-norm wordt voldaan. Er zijn echter enkele kritische opties waarbij dit mogelijk niet het geval is bij bepaalde woningen.

Indien u één van deze opties aan uw woning wilt toevoegen, laten wij tijdens het kopersbegeleidingsproces een controle-BENG-berekening uitvoeren met alle door u gekozen ruwbouwopties. Op basis hiervan stellen wij vast of het voor uw woning mogelijk is om deze opties toe te passen.

Blijkt uit de berekening dat niet aan de BENG-norm wordt voldaan, dan is het helaas niet mogelijk om de betreffende kritische ruwbouwoptie(s) toe te voegen.

Het verschilt per woningtype welke ruwbouwopties als kritisch voor de BENG zijn aangemerkt, waarvoor bij de keuze hiervan een controle berekening nodig is. Hieronder een overzicht van opties die zonder controle berekening mogelijk zijn:

- *Parkwoningen:*
  Alle ruwbouwopties.
- *Rijwoningen met verspringing in de gevel – bouwnummer 02+03+12+13 + 24+25+34+35*
  - *Uitbouw zonder andere ruwbouwoptie(s);*
  - *Dubbele deuren zonder andere ruwbouwoptie(s);*
  - *Maximaal 2x een dakraam zonder andere ruwbouwoptie(s);*
  - *Dakkapel zonder andere ruwbouwoptie(s).*
- *Rijwoningen tussen – bouwnummer 04 t/m 06 + 09 t/m 11 + 26 t/m 28 + 09 t/m 11*
  - *Uitbouw met dubbele deuren zonder aanvulling andere ruwbouwoptie(s);*
  - *Uitbouw met maximaal 2x dakraam zonder aanvulling andere ruwbouwopties.;*
  - *Dakkapel zonder andere ruwbouwoptie(s).*
- *Rijwoningen hoek – bouwnummer 01+07+08+14*
  Alle ruwbouwopties.
- *Rijwoningen hoek – bouwnummer 23+29+30+36*
  - *Uitbouw met dubbele deuren met 2x dakkapel zonder andere ruwbouwoptie(s);*
  - *Uitbouw met dubbele deuren met 2x dakraam zonder andere ruwbouwoptie(s).*

9. PARTICIPANTEN

Ontwikkelaar:
BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
Email: info@bolton.nl
Website: www.bolton.nl

Ontwerp:
weusten liedenbaum architecten
Email: info@weustenliedenbaum.nl
Website: www.weustenliedenbaum.nl

Uitwerking:
Venster Architekten
Email: info@vensterarchitekten.nl
Website: www.vensterarchitekten.nl

Aannemer:
Bolton Ontwikkeling & Bouw
Email: info@bolton.nl
Website: www.bolton.nl

Garantie- en waarborg:
Woningborg
Email: info@woningborggroep.nl
Website: www.woningborggroep.nl

Makelaar:
Hans Janssen Makelaardij
Email: nieuwbouw@hansjanssen.nl
Website: www. hansjanssen.nl

Ernst Kleijn makelaardij
Email: info@ek-makelaardij.nl
Website: www.ek-makelaardij.nl

Notaris:
Westvaer B.V. te Naaldwijk
Email: info@westvaer.nl
Website: www.westvaer.nl