



# BLOMSTERPARKEN

LELYSTAD

**Technische  
omschrijving**

1 juli 2024

## deze documentatie

### **Verkoopstukken**

Deze verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de aannemingsovereenkomst.

Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopstukken worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (errata) of een informatiebrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enige aanleiding tot verrekening.

De perspectieftekeningen die u ter beschikking zijn gesteld geven een impressie. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. In de artist impressions zijn enkele bouwkundige opties opgenomen. Deze worden niet standaard geleverd, maar kunnen via de keuzelijst worden gekozen. De tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: 'of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemers'.

De op de tekeningen aangegeven kopersopties behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

### **Situatieschets**

De in de verkoopstukken afgebeelde situatieschets is enkel bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situatie van de bouw kavels in het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen, parkeerplekken, etc.) geeft slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets. Voor specifieke gebiedsinformatie en

informatie over omliggende toekomstige c.q. bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente Lelystad. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen IJsseland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

### **Voorrang Garantie- en waarborgbepalingen**

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

## de constructie van de woning

### **Woningtypes**

Rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en levensloopbestendige woningen.

### **Uitvoeringsduur en bouwvolgorde**

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt 350 werkbare werkdagen per type woning, gerekend vanaf start van de bouw. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen.

De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam en geschiedt op basis van fasering. De opleveringsvolgorde van de woningen wordt nog nader vastgesteld en hoeft niet gelijk te zijn aan de aangegeven bouwnummering.

### **Peil**

Als peil –P– geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning ter plaatse van de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente. De rooilijnen zullen door de gemeente in het werk worden aangegeven.

### **Fundering**

De woningen worden gefundeerd op een betonfundering met heipalen, evenals de (optionele) aanbouwen. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een kruipluik in de hal

### **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning en aangebouwde berging van de 2-kapper wordt uitgevoerd in een met een cementdekvloer afgewerkte prefab systeemvloer van beton met isolatie.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door middel van in de gevels opgenomen kunststof roosters. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch

verzinkt stalen luikomranding. De positie van het kruipluik staat aangegeven op de contracttekening. De verdiepingsvloeren worden gemaakt van prefab betonnen vloeren. Daar waar constructief noodzakelijk worden deze vloeren ondersteund door stalen liggers. Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De vloeren worden voorzien van een cementdekvloer. De vloeren van de badkamer en het toilet worden afgewerkt met keramische tegels.

### **Dragende wanden**

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een gespouwde ankerloze bouwmuur van kalkzandsteen. Een en ander volgens advies van de constructeur. De dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of prefab beton. De binnenspouw-wanden van de voor-,zij- en achtergevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Een en ander volgens advies van de constructeur. Indien noodzakelijk zullen, op advies van de fabrikant, de wanden gedilateerd worden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en dat er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

### **Platte daken**

De daken van de vrijstaande houten bergingen van de rijwoningen en levensloopwoningen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking en afgewerkt als groendak. Langs de dakranden van de platte daken wordt een daktrim toegepast.

### **Hellende daken**

De hellende dakconstructie van de woningen wordt samengesteld uit geïsoleerde prefab dakelementen. Deze dakelementen worden waar dat op tekening is aangegeven ondersteund door dragende knieschotten en gordingen. Deze knieschotten en gordingen maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mogen niet worden aangepast of verwijderd. De onderzijde van de dakelementen bestaat uit een niet nader afgewerkte houtvezelplaat. De schuine daken worden gedekt met keramische dakpannen. Op de daken van de woningen wordt een PV installatie aangebracht. Aantal panelen wordt afgestemd per woningtype op de BENG berekening.

### **Metaalwerken**

Voor de ondersteuning van vloeren, daken en gevels worden volgens de berekeningen van de constructeur liggers en/of spanten toegepast.

### **Gevels**

De buitengevels van de woningen worden deels uitgevoerd in baksteen en deels in hout. De voegen in het schoonmetselwerk worden bepaald door de architect. Een deel van de buitengevels worden voorzien van houten geveldelen zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De houten gevelafwerking voldoet met betrekking tot brandwerendheid aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Ter plaatse van steenachtige borstweringen onder de kozijnen worden aan de binnenzijde, waar op tekening aangegeven, kunststenen vensterbanken aangebracht. Bij de tot het vloerpeil doorlopende kozijnen worden er geen

vensterbanken aangebracht. Ter plaatse van de borstweringen onder de kozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Als erfafscheidingen worden op bepaalde delen in het plan tuinmuren gemetseld. Deze tuinmuren worden afgedekt met betonnen muurafdekkers.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. De voordeuren zijn voorzien van een glasopening en een brievenseuf.

De tuindeuren en de deuren van de bergingen zijn houten deuren met stapeldorpels.

De kozijnen worden buiten afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De kozijnen, ramen en deuren worden aan de binnenzijde niet afgeschilderd. De kozijnen worden waar nodig voorzien van ventilatieroosters. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

Ter voorkoming van oververhitting van de woningen worden sommige woningen (deels) voorzien van screens. Het aantal screens en waar deze worden aangebracht volgt uit de BENG berekeningen per individuele woning. De screens worden elektrisch bediend met afstandbediening.

### **Beglazing**

Het glas in de gevelkozijnen van de woning wordt uitgevoerd in isolerende beglazing conform de BENG berekeningen. In de glasopening van de deur en (indien van toepassing) raam van de bergingen wordt gelaagd veiligheidsglas toegepast in een matte uitvoering

### **Hang- en sluitwerk**

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraakvertragend overeenkomstig het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2, voldoet aan Politie Keurmerk Veilig Wonen).

Het hang- en sluitwerk voor de buitenkozijnen bestaat uit:

- meerpuntssluitingen op de buitendeuren;
- veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
  - de voordeur;
  - de bergingsdeur;
  - de tuindeur;
- scharnieren van gebichromatiseerd staal op de buitendeuren en ramen;
- raamsluitingen.

## de binneninrichting

### **Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden tussen de vertrekken onderling worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden, die voldoen aan de gestelde geluidsisolatiënormen. De binnenwanden zullen indien noodzakelijk, op advies van de fabrikant, gedilateerd worden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en dat er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

### **Binnendeuren en -kozijnen**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plafondhoge stalen kozijnen, in de kleur kristalwit, zonder bovenlicht. In deze kozijnen worden bijpassende fabrieksmatig afgelakte plafondhoge opdekdeuren afgehangen, ook in de kleur kristalwit.

Het hang- en sluitwerk binnen bestaat uit:

- deurkrukken van rvs op alle binnendeuren;
- loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetsluiting;
- kastslot op de meterkast;
- stalen paumelles op de binnendeuren.

De meterkast wordt ingericht volgens de voorschriften van de Nutsbedrijven.

### **Trappen en hekken**

De vurenhouten trappen naar de eerste verdieping worden uitgevoerd als een dichte trap. Bij de levensloopwoningen is de trap een open trap. De trap naar de tweede verdieping is een open trap.

Langs de muren worden leuninggen aangebracht en de open zijden van de trappen worden voorzien van traphekken of balustrade met ronde spijlen of plaatmateriaal. Een en ander volgens eisen bouwbesluit.

## de afwerking

### **Vloerafwerking**

De vloeren van de woningen worden voorzien van een afwerkvloer geschikt voor vloerbedekking. In de afwerkvloer worden leidingen opgenomen. Wij adviseren u dan ook om niet in de vloer te spijkeren, te hakken of te boren. Bij uw keuze voor de vloerafwerking op de begane grond en verdieping moet u in verband met vloerverwarming goed kijken naar de warmteweerstand van de vloerafwerking. Om de warmteafgifte van de vloerverwarming volgens de berekeningen te kunnen garanderen zal de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal RC 0,13 m<sup>2</sup>W/K mogen bedragen. Bij een hogere RC waarde van de vloerafwerking zal de afgifte per m<sup>2</sup> afnemen waardoor ruimtetemperaturen mogelijk niet gehaald kunnen worden conform de normen.

### **Stukadoorwerk**

Alle binnenwanden, behalve daar waar wandtegeltwerk wordt aangebracht, worden 'behangklaar' afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. Deze wanden worden niet afgewerkt.

"Behangklaar" wil zeggen; de binnenwanden zijn bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag en het aanbrengen van behang. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

De betonnen plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met spuitpleisterwerk.

### **Tegelwerk**

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 140 cm boven de vloer.

Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden behangklaar afgewerkt. De wanden van de badkamer worden betegeld tot plafond.

Voor wand- en vloertegels kan gekozen worden binnen een voor dit project samengesteld keuzepakket van de aannemer.

Het standaard tegelwerk heeft de volgende afmetingen:

- Vloertegels hebben een tegelafmeting van 30x30 cm;
- Wandtegels hebben een tegelafmeting van 20x25cm (staand verwerkt).

De tegels worden gevoegd in een standaard voegkleur. Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Waar technisch noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht, de uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen. Ter plaatse van de douchehoek liggen de tegels iets verdiept.

### **Kunststeen**

Ter plaatse van de toiletdeur en de badkamerdeur worden kunststenen dorpels aangebracht. Op de steenachtige borstweringen van de woningen worden kunststenen vensterbanken aangebracht. Bij de badkamers worden de vensterbanken betegeld.

De buitendeuren en kozijnen op de begane grond tot op de vloer worden voorzien van kunststeen of kunststof onderdorpels.

### **Timmerwerken**

In de woning worden standaard geen plinten aangebracht. Overige aftimmeringen in de woning zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

### **Schilderwerk**

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Voor de kleuren van het buitenschilderwerk verwijzen wij naar het kleurenschema. Indien een en ander door het jaargetijde niet voor oplevering geschilderd kan worden zal het buitenschilderwerk na oplevering worden uitgevoerd. Bouwbedrijf de Bruin Putten is niet verantwoordelijk voor eventuele neveneffecten van het niet opvolgen van het schilderadvies.

De woning wordt aan de binnenzijde niet geschilderd.

### **Keuken**

Er wordt bij de woning geen keukeninrichting geleverd. Wel zijn er standaard aansluitmogelijkheden aangebracht zoals in deze technische omschrijving zijn benoemd en op de plaatsen zoals op de verkooptekening is aangegeven. Als er bij de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom een keuken wordt uitgezocht zijn verplaatsingen van de basisinstallatie op dezelfde wand binnen de keukenzone voor rekening van de aannemer. Als er bij de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom een keuken wordt uitgezocht zal de keuken na oplevering geplaatst worden.

## de installaties

### Buitenriolering

De woningen worden voorzien van kunststof rioleringen in een gescheiden systeem, één voor vuilwater en één voor hemelwater. De gescheiden rioleringen worden aangesloten op het openbaar riool van de gemeente. De afwatering van het achterpad loopt via straatkolken naar het gemeentelijke hemelwaterriool. In de kruipruimte van de woningen wordt drainage aangelegd.

### Binnenriolering

De binnenrioleringen zijn van recyclebaar kunststof. Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Tevens komt er een aansluiting voor de wasmachine en de spoelbak van de keuken op de op de tekening aangegeven plaats.

### Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op een drinkwatervoorziening. De warm- en koudwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de meterkast worden de leidingen als opbouw uitgevoerd.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- het spoelreservoir van het toilet;
- de fontein van het toilet op de begane grond;
- het spoelreservoir van het toilet in de badkamer;
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

De waterleidingen worden volgens de voorschriften uitgevoerd. In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de verkooptekening.

### Sanitair

Het op de tekeningen aangegeven sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Zie bijgaande sanitairlijst voor de exacte uitvoering. Naast het standaard sanitair bieden wij u de mogelijkheid om via een door ons geselecteerde sanitairshowroom uw eigen sanitair uit te kiezen.

Voor het aansluitpunt voor de wasmachine wordt het volgende geleverd.

- Tapkraan met beluchter;
- Afvoerbuis met sifon uitgevoerd in kunststof.

### Verwarmingsinstallatie

De woning krijgt direct warmte via een warmtedistributiesysteem (stadsverwarming) van het nutsbedrijf.

De klimaatbeheersing in uw woning wordt geregeld via de vloer. Hierdoor ontstaat meer ruimte en vrijheid bij het inrichten van de woning. Door de vloerverwarming (laag temperatuursysteem) wordt de binnentemperatuur langzaam en gelijkmatig opgewarmd. Anders dan bij verwarming door middel van radiatoren, ontstaan minder luchtstromen in de woning. Minder luchtbeweging betekent ook dat er minder beweging is van stofdeeltjes in de woning. Tezamen met het niet kunnen verbranden van stofdeeltjes op radiatoren is dit gunstig voor voornamelijk bewoners met astmatische klachten. Een vloerverwarming reageert trager dan een systeem met radiatoren. Daarom is ook nachtverlaging niet zinvol en kunt u het beste de thermostaat op dezelfde stand laten staan, zodat dag en nacht de temperatuur aangenaam is.

De leidingen van dit systeem worden opgenomen in de dekvloer, de onderlinge afstanden tussen leidingen kunnen variëren, daarom is het mogelijk dat sommige vloerdelen warmer aanvoelen dan andere delen in dezelfde ruimte. Het systeem wordt voorzien van één of meerdere verdelers. De verdelers worden zodanig ingeregeld dat de ruimtetemperaturen worden gehaald en gehandhaafd. Positie van de verdelers n.t.b. door installateur.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51-2012. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven. Dit is voor:

- de verblijfsruimten 22 graden Celsius
- de badkamer 22 graden Celsius
- de hal en overloop 18 graden Celsius

De overige vertrekken zijn niet verwarmd.

Daar de levering van de warmte direct door derden (nutsbedrijf) wordt verzorgd valt deze niet onder de Woningborg garantie.

In de badkamer komt naast de aanwezige vloerverwarming een elektrische handdoekradiator welke u voor extra comfort kunt gebruiken.

Zoals uitgelegd is het systeem een vriendelijk en kwalitatief goed systeem, doch wel een traag verwarmingssysteem. Wij raden u aan de temperatuur steeds constant te houden. De woonkamer en slaapkamers krijgen een eigen thermostaat waarmee de temperatuur onafhankelijk te regelen is. De badkamer krijgt een thermostaat op de elektrische handdoekradiator. De vloer loopt mee met elke te verwarmen ruimte. Een zogenaamde master-master regeling.

### Ventilatievoorziening in de woning

De ventilatie voorziening is op basis van natuurlijke aanvoer en mechanische afvoer en voorzien van een automatische CO2 sturing. Dit betekent dat het systeem prima functioneert zonder dat u hier omkijken naar heeft. Door vraag gestuurd te ventileren daar waar het op dat moment nodig is, wordt er enkel extra warme lucht uit uw woning

afgezogen als dit noodzakelijk is. De unit controleert voortdurend de CO<sub>2</sub> waarde in de woonkamer en past indien nodig de ventilatie capaciteit aan.

De plaats van de ventilatieunit staat aangegeven op tekening. Van hieruit wordt lucht uit de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats van de wasmachine afgezogen. Op de zolder zal leidingwerk als opbouw worden uitgevoerd. Ten behoeve van de ventilatie worden ventielen in wand of plafond aangebracht, kleur wit.

Door de complexiteit in leidingontwerp is het niet mogelijk om de afzuigventielen te verplaatsen. Tevens is het niet mogelijk om een motorloze afzuigkap van de keuken aan te sluiten op het systeem. Dit om overmatige vervuiling te voorkomen.

De ventilatie kan uiteraard ook handmatig geregeld worden. Hiervoor wordt een draadloze radio frequente afstandsbediening los geleverd. Deze wordt veelal in de keuken of badkamer geplaatst. U kunt zelf bepalen waar u deze ophangt.

Ten behoeve van de lucht toe- en afvoer wordt er onder alle binnendeuren van de woning een ruimte vrijgehouden van minimaal 28 mm. U dient met uw vloerafwerking rekening te houden dat er voldoende ruimte onder de deur vrij blijft voor het optimaal functioneren van het ventilatiesysteem. Na het aanbrengen van uw vloerafwerking dient er ten minste 20 mm vrij te blijven.

De overige ruimten / constructiedelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- de meterkast door middel van openingen onder de deur en roosters in de deur. Deze roosters kunnen niet komen te vervallen.
- de buitengevels door middel van open stootvoegen respectievelijk stootvoegroosters in het metselwerk (spouwventilatie).
- De bergingen worden natuurlijk geventileerd.

De installaties zullen voldoen aan de gestelde eisen conform de van toepassing zijnde Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Met uitzondering van de bergingen en meterkasten wordt er wit inbouw materiaal toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. In de bergingen en meterkasten wordt opbouw materiaal aangebracht, de leidingen komen daar in het zicht.

De verdeelinrichting van de woning wordt standaard als volgt uitgevoerd:

- 1 hoofdschakelaar;
- 3 aardlekschakelaars 30 mA (waarvan één voor PV);
- groepen 230V/16A voor algemeen gebruik;
- 1 groep 230V/16A voor de wasmachine;
- 1 groep 230V/16A voor wasdroger;
- 1 groep 230V/16A voor de vaatwasser;
- 1 groep 230V/16A voor de combimagnetron

- 1 groep 230V/16A voor elektrische kookplaat, 2x230V aansluiting max. 7,2kW;
- 1 groep voor de PV installatie;
- beltrafo

Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Ter plaatse van de voordeur, de achterdeur en de deur van de berging wordt er een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. De posities van de elektrapunten en schakelaars zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. Ter plaatse van de voordeur en bergingen bij achterpaden wordt een armatuur aangebracht.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen worden in de woonkamer, de slaapkamers en onbenoemde ruimte (zolder) op een hoogte van circa 30 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- De loze leidingen worden in de woonkamer en hoofdslaapkamer aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Overige wandcontactdozen worden, met uitzondering van de wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden aangebracht op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer;
- Het wandlichtpunt in de badkamer en op zolder wordt op circa 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- De buitenlichtpunten worden op circa 200 cm hoogte aangebracht.

De volgende keukenaansluitingen worden aangebracht:

- 1 enkele wandcontactdoos voor de koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos voor de afzuigkap;
- 1 aansluitpunt voor de vaatwasser inclusief groep.
- 1 aansluitpunt (perilex) voor een kooktoestel inclusief groep;
- 1 aansluitpunt voor de combimagnetron inclusief groep;
- 2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik;
- 1 loze leiding voor een boiler.

Bij de wasmachineaansluiting wordt tevens een aansluiting voor een wasdroger gemaakt inclusief separate groep.

Uw woning beschikt bij oplevering over elektriciteit. U dient voor oplevering een keuze te maken uit een energieleverancier.

Alle woningen zijn voorzien van rookmelders die aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Er wordt een complete belinstallatie gemonteerd.

### *PV panelen*

Op de daken van de woningen worden PV panelen aangebracht voor het opwekken van zonnestroom. Er wordt een omvormer geplaatst om de opgewekte gelijkstroom om te zetten naar de gewenste wisselstroom.

Bij de rijwoningen worden 3 panelen per woning aangebracht. Bij de tweekappers en levensloop worden 4 panelen per woning aangebracht. Het aantal PV panelen is volgens de BENG berekeningen en kan per woning verschillen.

### Telefoon, CAI en communicatie

Er wordt vanuit de meterkast een onbedraad aansluitpunten in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer aangebracht. Deze kunt u gebruiken om een telefoon-, CAI-, of communicatiekabel aan te sluiten. In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor CAI, telefoon en/of data opgenomen.

## materialen en kleuren

Voor de materialen en kleuren verwijzen wij u naar het materialen- en kleurenschema.

Monsters van de gevelstenen zijn te bezichtigen bij de aannemer en de makelaar.

## rond de woning

### Grondwerk

Door Bouwbedrijf de Bruin Putten worden de grondwerkzaamheden uitgevoerd welke benodigd zijn voor de bouw van de woning. De ontgraven (gebiedseigen) grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfrens en ontdaan van bouwvuil. De grond zal geen verdere nabewerking ondergaan. De opgebrachte grond kan inklinken, hiermee dient de koper rekening te houden. Onder de bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, dik circa 10 cm. De bodemafluiting in de kruipruimte onder de begane grondvloer bestaat uit zand.

### Bestrating

Het gemeenschappelijke achterpad van de rijwoningen wordt uitgevoerd in grijze betontegels. De achterpaden worden op privé grond aangelegd. Middels een recht van overpad, wat geregeld wordt bij de notaris, bent u van een achterontsluiting verzekerd. Het onderhoud van het pad is voor de bewoners.

Aan de voorzijde van de woningen wordt vanaf de grens tussen privé terrein en openbare gebied een pad aangelegd naar de woningentree uitgevoerd in grijze betontegels 60x40 cm. Ter plaatse van de voordeur wordt een tegelplateau aangelegd.

Voor de bergingen van de tweekappers en hoekwoningen wordt volgens situatietekening een opstelplaats voor twee auto's gerealiseerd van grijze betontegels 60x40 cm. Deze opstelplaats is verplicht en moet in stand blijven.

Een en ander wordt notarieel vastgelegd.

### Beplanting / hekwerken

De aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief.

Zoals de situatietekening is weergegeven worden bij de voor- en zijtuinen van een aantal woningen een haag, hekwerk of tuinmuur aangebracht. De hoogtes van de erfafscheidingen staan op de situatietekening. De erfafscheidingen leveren als (groene) tuinbegrenzing een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van de straat en buurt. Het instandhouden van deze erfafscheiding is voor rekening van de bewoner en wordt notarieel vastgelegd. Alle op situatietekening aangegeven erfafscheidingen en bestratingen vallen niet onder de Woningborg Garantie. Indien bij de oplevering het jaargetijde niet geschikt is om de hagen te planten wordt dit op een later tijdstip gedaan.

### Erfafscheiding

De erfafscheiding wordt, waar mogelijk, aangegeven door houten paaltjes op de hoeken van de kavel.

## algemene zaken

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Daarom raden wij u aan onderstaande aandachtspunten goed door te lezen. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder.

### Bouwbesluit

Per 1 april 2012 is het vigerende Bouwbesluit van kracht geworden. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald, dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, keuken, entree, overloop en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. De benaming van de ruimten in deze verkoopbrochure voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen.

### Benaming verkoopbrochure

Woonkamer/keuken/slaapkamers  
Entree/hal/overloop  
Berging  
Toilet  
Badkamer/douche  
Meterkast  
Zolderruimte

### Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Bergruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Technische ruimte  
Onbenoemde ruimte

“De daglicht- en ventilatie voorziening van uw woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn, dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt.

Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde “krijtstreepmethode”, een wettig legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

### **Waterhuishouding**

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms, nog vervelender, water in de kruipruimte. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Zorg voor afschot van de bestrating lopend vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelgrens.
- Beperk het aanbrengen van waterdichte bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen.
- Indien u toch het overgrote deel van uw tuin gaat bestraten, adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen (bijvoorbeeld door aqua-drains) of te kiezen voor een waterdoorlatende bestrating.
- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.

In de kruipruimte wordt door de aannemer een drainageleiding aangelegd met een aansluiting in de achtertuin waar u uw drainageleiding van de tuin op aan kunt sluiten. Wij adviseren u dit te doen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de drainagebrochure van de gemeente Lelystad die u bij de oplevering van de woning ontvangt.

### **Huisvuilophaalvoorzieningen**

De exacte plaats van deze verzamelpunten wordt door de gemeente bepaald. IJsselland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten kunnen hiervoor geen verantwoordelijkheid op zich nemen.

### **Koperskeuzen (meer- en minderwerk)**

Tot de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van de woning nader kan worden bepaald tegen de in deze lijst vermelde prijzen.

U heeft de gelegenheid hieruit uw persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningsdatum van de koop- en aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuzen die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door de ondernemer sluitingsdata bepaald, die worden vermeld in de koperskeuzelijsten.

De woning wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting.

Voor de badkamer en het toilet is uitgegaan van sanitair en wand- en vloertegels zoals in deze technische omschrijving is vermeld. U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van het sanitair en het tegelwerk kenbaar te maken in de showroom of via de meer- en minderwerklijst. Meer- of mindere kosten worden met u verrekend. De periodes waarbinnen deze keuzes gemaakt moeten zijn, worden nog nader vastgesteld.

Naast de aangegeven opties zijn er in verband met de architectonische randvoorwaarden geen individuele wijzigingen in de gevel en het dak mogelijk.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er in de basis géén behang, vloerafwerking en losse kasten worden geleverd.

Nadere individuele wijzigingen, die niet op de keuzelijst voorkomen, kunnen worden aangevraagd ter beoordeling en prijsbepaling bij Bouwbedrijf de Bruin Putten. Hierbij maakt Bouwbedrijf de Bruin Putten zich een voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het gevraagde meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften en de stand van de bouw. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers en trapgat behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

### **Koop - en aannemingsovereenkomst**

Als u besluit een woning te kopen, dan wordt er een separate koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst opgemaakt. Het ondertekenen van beide overeenkomsten brengt drie verplichtingen met zich mee. Ten eerste bent u verplicht de koopprijs te betalen. Ten tweede is IJsselland Ontwikkeling BV verplicht tot de levering van de bijbehorende grond. Ten derde is Bouwbedrijf de Bruin Putten als aannemer verplicht tot het bouwen van de woning. Beide overeenkomsten zijn bindend tenzij eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten door u, IJsselland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar van beide. Het andere exemplaar wordt naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opstelt. Ook wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

### **Bedenktijd**

Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u is overhandigd.

### **Opschortende voorwaarden**

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop IJsselland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van IJsselland Ontwikkeling BV bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum vastgesteld.



### Koopprijs

De koopprijs van de woningen is vrij op naam. Dus inclusief de hieronder genoemde kosten:

- a. de grondkosten;
- b. de bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- c. het architecten- en constructeurhonorarium en de kosten van overige adviseurs;
- d. de kadastrale kosten voor inmeten van de kavel;
- e. de makelaarscourtage/verkoopkosten;
- f. de gemeentelages;
- g. de B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- h. de kosten van de splitsingsakte inclusief de kosten van de kadastrale uitmeting;
- i. de bouwvergunning;
- j. de aansluitkosten van water, riolering, elektriciteit en stadsverwarming;
- k. het aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting of glasvezel;
- l. het Woningborg certificaat;
- m. de verrekening tot € 100,- voor het gebruik van energiekosten (water en elektra) vóór de oplevering van de woning.

### Bijkomende kosten voor de koper(s)

Naast de koopprijs, komen de volgende kosten voor uw rekening:

- de financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals de kosten van de hypotheekakte, de afsluitprovisie, de hypotheekrente tijdens de bouw en de taxatiekosten;
- de kosten van het eventuele meer- en minderwerk;
- de aansluitkosten inclusief bekabeling voor de telefooninstallatie en de Centrale Antenne Inrichting. De loze basisvoorzieningen hiervoor zijn in de woning opgenomen;
- de bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (conform de inhoud van de koop - en aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg);
- de eventuele servicekosten.

### Wanneer moet u gaan betalen?

- De betaling van de koopsom vindt plaats in een aantal termijnen, dat is vastgelegd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.
- De betreffende facturen (zie hierna) worden u door IJsselland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten toegestuurd.
- De betalingstermijn staat hierop vermeld.
- De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn staat vermeld in de koopovereenkomst. Als u de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de projectnotaris zodat dit geregeld kan worden.
- De grondkosten en de bouwtermijnen, die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. De notaris zal de bedragen vermelden op de afrekening, die u vooraf ter controle ontvangt.

- De termijnen, die vervallen na de notariële levering, betaalt u zelf, eventueel vanuit uw bouwdepot.
- Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborgregeling gefactureerd worden.

### Hypotheek

Uw adviseur kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. U kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

### Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit geschiedt door een "akte van levering", waarbij de grond en de eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept)nota van afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (de grondkosten en de eventueel vervallen termijnen) staat aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van IJsselland Ontwikkeling BV) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

### Erfdienstbaarheden

Als het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt ook voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen en/of bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

### Belasting- en financiële aspecten

Als u een woning koopt heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte.

Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn zoals bijv. de hypotheekrente, zijn er ook een aantal kosten die eenmalig aftrekbaar zijn zoals bijv. de afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigen woningforfait bij uw inkomen.

Als u daarvoor in aanmerking komt kunt u uw belastingvoordeel, in verband met de aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor dient u een verzoek in bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door uw werkgever teveel ingehouden loonbelasting per maand door de fiscus aan u wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet u op uw "aangifte inkomstenbelasting". Als u geen aangifte ontvangt, kunt u deze aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: koopt u een woning als tweede woning of een woning dat niet uw hoofdverblijf gaat worden, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor u. De Belastingdienst of degene die uw aangifte verzorgt kan u nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.

### **Woningborggarantie, wat betekent dat voor u?**

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Degene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz. kunnen één en ander erg onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u tijdens het gehele proces graag het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie.

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg-garantie van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. Als uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet gaat, zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Eén en ander conform de in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborggarantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg zorgt er voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en aannemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

De Woningborg groep verstrekt al meer dan 40 jaar waarborgcertificaten aan kopers van nieuwe woningen. Zij zijn marktleider in Nederland. Woningborg is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de aannemer failliet zou gaan. De bij Woningborg aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt Woningborg zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg-garantie geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 is bindend.

### **Indeling bouwterrein**

De indeling van het openbaar terrein (de wegen, de paden, het groen, de parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven.

Aangezien IJsselland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten hier geen invloed op hebben, kunnen zij voor afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

### **Bodem**

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

### **Technische omschrijving**

In de technische omschrijving van de woning staat een aanzienlijke hoeveelheid informatie.

Mochten er na de bestudering van deze informatieve nog vragen zijn, dan beantwoorden wij die graag.

### **Artist impression en tekeningen**

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: "indruk van de kunstenaar").

De artist impressions zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt. Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impressions kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, het meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen.

Alle op de tekeningen aangegeven en in de verkoopdocumentatie omschreven maten zijn "circa" maten. Tijdens de bouw kunnen zich soms situaties voordoen, die leiden tot maataanpassing.

De op de tekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

### **Wijzigingen tijdens de bouw**

De verkoopdocumentatie is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen enz. Daarnaast behoudt IJsselland Ontwikkeling BV en of Bouwbedrijf de Bruin Putten zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen.

Daarnaast kunnen de in de verkoopdocumentatie of de technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard zal u over noodzakelijke wijzigingen door ons tijdig worden geïnformeerd.

### **Opschortingsrecht en betaling van de laatste termijn**

Het opschortingsrecht houdt in dat Bouwbedrijf de Bruin Putten, als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen, 5% van de aanneemsom in de vorm van een bankgarantie op naam van de koper zal geven. Bij de facturering van de laatste termijn zal de notaris in een brief het stellen van de bankgarantie door Bouwbedrijf de Bruin Putten bevestigen. Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom (inclusief het saldo van het meer- en minderwerk) aan Bouwbedrijf de Bruin Putten te betalen.

### **Benummering / adressering**

In de verkoopfase en gedurende het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt.

De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld. Zodra één en ander bekend is informeren wij u hierover.

### **Uitvoeringsduur**

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij start bouw.

De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van de kalenderdagen staat aangegeven in de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de voortgang van het bouwproces kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in

geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal Bouwbedrijf de Bruin Putten door nieuwsbrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontlennen.

### **Verzekeringen**

Tijdens de bouw is het bouwproject door de aannemer verzekerd tegen brand- en stormschade. Vanaf het moment dat de sleutels van de woning aan u worden overhandigd, bent u zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van het onroerend goed en de inboedel.

### **Oplevering**

Wanneer uw woning gereed is, wordt u uitgenodigd voor de formele oplevering.

Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering en de eventuele hypotheekakte is gepasseerd bij de notaris, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. De exacte opleveringsprocedure wordt op pagina 11 verder omschreven.

### **Schoonmaken**

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### **Onderhoudsperiode met garantie**

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat u de sleutels in ontvangst heeft genomen, kunt u Bouwbedrijf de Bruin Putten schriftelijk mededelen dat er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij stukadoorswerk kunnen er bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt Bouwbedrijf de Bruin Putten geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

### **Bouwvocht**

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerwerken te beperken, dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vochtdoorlatende behangsoort toe te passen.

U kunt Bouwbedrijf de Bruin Putten niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittreidend vocht. Het is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

## opleveringsprocedure

### Oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat uw woning gereed is krijgt u van Bouwbedrijf de Bruin Putten een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

Tegelijkertijd krijgt u de eindafrekening. Deze eindafrekening bestaat uit de laatste termijn, de afrekening van het meer- en minderwerk en een opgave van de rente over de eventueel niet tijdig betaalde termijnen. Wanneer u de eindafrekening heeft betaald, wordt op de afgesproken datum uw woning aan u opgeleverd en worden de sleutels overhandigd. Bij de oplevering bent u als koper samen met een vertegenwoordiger van Bouwbedrijf de Bruin Putten aanwezig.

De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, dat door eerder genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Op dit formulier worden tevens genoteerd de standen van de elektra- en watermeter en stadsverwarming, indien deze reeds op uw naam in de woning zijn aangebracht. Gebruikelijk is dat de vertegenwoordiger van Bouwbedrijf de Bruin Putten een sleutel in zijn bezit krijgt, zodat hij ervoor kan zorgen dat het merendeel van de eventuele gebreken reeds zijn verholpen voordat u de woning definitief in gebruik neemt. De teruggave van de sleutel gebeurt ongeveer 1 week later.

Vorenstaand houdt in, dat gebreken die na de oplevering en sleuteloverdracht naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering en/of sleuteloverdracht te constateren waren, niet meer door ons worden aanvaard. Dit geldt met name voor beschadigingen van schilderwerk, glas, keukeninrichting, sanitair, tegelwerk en/of overige wand- en plafondafwerking. Tevens houdt deze regeling in dat er geen tweede oplevering plaatsvindt, maar een controle de bij de oplevering geconstateerde gebreken zijn verholpen.

**IJsselmuiden, 1 juli 2024**

Binnen een 3 maanden na oplevering van uw project komt de aannemer, indien daar aanleiding voor is, nog één keer langs om eventuele onvolkomenheden aan uw woning die onder de garantie vallen te herstellen. Het daarvoor bestemde klachtenformulier sturen wij u binnen enkele maanden na oplevering toe met het verzoek dit formulier binnen twee weken aan ons te retourneren. Alle gemelde punten van het hele project worden dan verzameld, waarna er een afspraak met u wordt gemaakt om het een en ander te verhelpen. Indien zich binnen deze periode onverhoopt gebreken voordoen die zo urgent zijn dat verder uitstel redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk worden verholpen. Uiteraard behoudt u ook na deze garantieserviceperiode op bepaalde onderdelen garantie.

Bij kleine onvolkomenheden dient u met een belangrijk punt rekening te houden, namelijk: een huis wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad.

Deze kleine zaken kunnen nooit worden voorkomen. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met eenvoudig behang. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de zandcement-afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel- en grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

### Tot slot

Indien u besluit een woning van IJsselland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten te kopen, kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u IJsselland Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf de Bruin Putten geeft waar te maken. Wij streven er naar om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk eindproduct te leveren. Wij beseffen namelijk dat de aankoop van een woning voor veel mensen één van de belangrijkste uitgaven van hun leven is.

## kleur- & materiaalstaat

omschrijving	materiaal	kleur
gevelmetselwerk voegen houten gevels	baksteen, waalformaat vlak gevoegd hout, verticaal aangebracht	grijs-wit witgrijs diverse kleuren volgens overzicht
schuin dak woning plat dak bergingen kaders rondom kozijnen veranda voorzijde woning kozijnen draaiende delen in kozijnen waterslagen onderdorpel bij kozijnen begane grond tot vloer screens ventilatioorosters hekwerken frans balkon bij rijwoningen (bnr 11,12, 17, 23 en 26) hemelwaterafvoeren en dakgoten	dakpannen vlakke pan dakbedekking mossedum hout hout, kolommen staal hardhout hardhout aluminium kunststof (onderhoudsarm) aluminium met doek aluminium staal zink	leikleur groendak wit wit wit wit antraciet antraciet wit wit wit antraciet wit wit naturel
<b>buiten de woning</b> vrijstaande berging bergingsdeur hagen (volgens de situatietekening) hekwerken (volgens de situatietekening) tuinmuren (volgens de situatietekening) afdekkers op tuinmuren	hout hout haag en hедера op stalen hekwerk stalen hekwerk met hедера baksteen beton	naturel wit    baksteen als gevels, betongrijs

### Kleuren houten gevels.

De kleuren worden aangebracht op natuurlijke materialen en zijn onder invloed van natuurlijke elementen. Daardoor kunnen er tintverschillen ontstaan. Bij de makelaar is bemonstering beschikbaar van de houten gevels, steen en dakpannen.



Bouwnr 11 - 16



Bouwnr 27 en 28



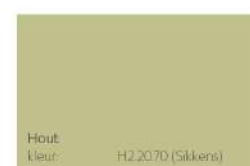
Bouwnr 17 - 26, 29 en 30



Bouwnr 1, 2, 7 en 8



Bouwnr 3, 4, 9 en 10



Bouwnr 5 en 6

## afwerkstaat

ruimten	afwerking		
	vloer	Wanden	plafond
hal	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
hal met schuin plafond levensloop	dekvloer	behangklaar	witte afwerking
toilet	vloertegels	wandtegels tot ca. 1,40 m + vloer, daarboven behangklaar	wit spuitwerk
woonkamer	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
keuken	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
slaapkamer(s)	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
slaapkamers met schuine plafonds levensloop	dekvloer	behangklaar	witte afwerking
badkamer	vloertegels	wandtegels tot plafond	wit spuitwerk
overloop	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
overloop met schuin plafond levensloop	dekvloer	behangklaar	witte afwerking
zolder	dekvloer	behangklaar	schuin dak onbewerkt
meterkast	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
in pandige berging levensloopwoning	dekvloer	behangklaar	witte afwerking

## sanitair specificaties

### **Closetcombinatie in toiletruimte en badkamer:**

- Wandcloset Villeroy & Boch O.novo met Wisa inbouwreservoir
- Bedieningspaneel, Wisa Argos wit



### **Fonteincombinatie in toiletruimte begane grond:**

- Fontein, Villeroy & Boch O.novo
- Fonteinkraan, Hansgrohe Logis 70 chroom
- Plugbekersifon verchromd met chrome muurbuis



### **Douchecombinatie in badkamer:**

- Combinatieset Hansgrohe Ecostat 1001 combi
- Thermostatische douchemengkraan
- Glijstangset lengte 65 cm met verstelbare handdouche



**Wastafelcombinatie in badkamer:**

- Wastafel, Villeroy & Boch O.novo wit met overloop
- Wastafelmengkraan Hansgrohe Logis 70 met waste
- Plugbekersifon verchromd met chrome muurbuis
- Spiegel rechthoekig, ca. 57x40 cm



**ontwikkeling**



**aannemer**



**informatie en verkoop**



Makelaardij Van der Linden  
Zilverparkkade 101 B LELYSTAD  
0320 - 241 774  
[info.lelystad@vanderlinden.nl](mailto:info.lelystad@vanderlinden.nl)



Kam & Bronotte makelaars  
De Veste 10-14 LELYSTAD  
0320 - 411 211  
[info@marktmakelaar](mailto:info@marktmakelaar)

[www.blomsterparken.nl](http://www.blomsterparken.nl)





[WWW.BLOMSTERPARKEN.NL](http://WWW.BLOMSTERPARKEN.NL)

LELYSTAD