

TYPE

**A**



**B**



**C**



**D**



# Technische omschrijving

# Inhoudsopgave

|           |                                                 |           |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ALGEMENE PROJECT INFORMATIE .....</b>        | <b>5</b>  |
| 1.1.      | Betrokken partijen: .....                       | 5         |
| <b>2.</b> | <b>LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING .....</b>        | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Projectomschrijving .....                       | 6         |
| <b>3.</b> | <b>VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN .....</b>        | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Woningborg Garantie- en waarborgregeling .....  | 9         |
| 3.2.      | Beglazing .....                                 | 10        |
| 3.3.      | Stichting Klantgericht Bouwen .....             | 10        |
| 3.4.      | Stip certificaat .....                          | 11        |
| 3.5.      | Koop- en Aannemingsovereenkomsten .....         | 11        |
| 3.6.      | Koopsom vrij op naam .....                      | 11        |
| 3.7.      | Politiekeurmerk Veilig Wonen .....              | 12        |
| 3.8.      | Prijsstijgingen .....                           | 12        |
| 3.9.      | Eigendomsoverdracht .....                       | 12        |
| 3.10.     | Wat en wanneer te betalen .....                 | 13        |
| 3.11.     | Hypotheek tijdens de bouw .....                 | 13        |
| 3.12.     | Verzekeringen .....                             | 13        |
| 3.13.     | Situatietekening .....                          | 13        |
| 3.14.     | Wijzigingen .....                               | 14        |
| 3.15.     | Energielabel en BENG .....                      | 15        |
| 3.16.     | Kopers keuze .....                              | 16        |
| 3.17.     | Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden .....   | 16        |
| 3.18.     | Oplevering .....                                | 17        |
| 3.19.     | Koopovereenkomst en levering van grond .....    | 17        |
| 3.20.     | Energielevering .....                           | 17        |
| 3.21.     | Gasloos .....                                   | 18        |
| 3.22.     | Ingebruikname woning .....                      | 18        |
| 3.23.     | Wateroverlast .....                             | 18        |
| 3.24.     | Zettingen .....                                 | 19        |
| 3.25.     | Gebruiksvoorschriften tuin .....                | 19        |
| 3.26.     | Huisvuil .....                                  | 20        |
| <b>4.</b> | <b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....</b>            | <b>21</b> |
| 4.1.      | Inleiding .....                                 | 21        |
| 4.2.      | Voorwaarden .....                               | 21        |
| 4.3.      | Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving ..... | 22        |
| 4.4.      | Bouwbesluit 2012 .....                          | 22        |
| <b>5.</b> | <b>PEIL VAN DE WONING .....</b>                 | <b>23</b> |
| <b>6.</b> | <b>GRONDWERK .....</b>                          | <b>23</b> |
| <b>7.</b> | <b>RIOLERINGSWERKEN .....</b>                   | <b>23</b> |
| 7.1.      | Woning .....                                    | 24        |
| 7.2.      | Terrein .....                                   | 24        |
| 7.3.      | Drainage .....                                  | 24        |
| <b>8.</b> | <b>BESTRATINGEN .....</b>                       | <b>24</b> |
| <b>9.</b> | <b>TERREININVENTARIS .....</b>                  | <b>25</b> |

# Inhoudsopgave

|            |                                                                     |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11.</b> | <b>GEVELS EN WANDEN.....</b>                                        | <b>27</b> |
| 11.1.      | Buitengevels .....                                                  | 27        |
| 11.2.      | Binnenspouwbladen .....                                             | 28        |
| 11.3.      | Isolatie .....                                                      | 28        |
| 11.4.      | Dilataties .....                                                    | 29        |
| 11.5.      | Energieprestatie gevels .....                                       | 29        |
| 11.6.      | Woning scheidende wanden en dragende binnenwanden .....             | 29        |
| 11.7.      | Lichte- en zware scheidingswanden .....                             | 29        |
| <b>12.</b> | <b>VLOEREN .....</b>                                                | <b>30</b> |
| 12.1.      | Begane grondvloer .....                                             | 30        |
| 12.2.      | Kruipruimte .....                                                   | 30        |
| 12.3.      | Verdiepingsvloeren .....                                            | 30        |
| <b>13.</b> | <b>DAKEN.....</b>                                                   | <b>31</b> |
| 13.1.      | Hellende daken .....                                                | 31        |
| 13.2.      | Platte daken .....                                                  | 31        |
| 13.3.      | Doorgangen (in geval van stalen ligger(s) in verdiepingsvloer ..... | 32        |
| 13.4.      | Knieschotten .....                                                  | 32        |
| 13.5.      | Dakpannen .....                                                     | 32        |
| 13.6.      | Luifel .....                                                        | 32        |
| 13.7.      | Dakkapel .....                                                      | 33        |
| 13.8.      | Dakramen .....                                                      | 33        |
| 13.9.      | Afwerking buitenzijde (goot) .....                                  | 33        |
| <b>14.</b> | <b>KOZIJNEN .....</b>                                               | <b>34</b> |
| 14.1.      | Buitenkozijnen .....                                                | 34        |
| 14.2.      | Vensterbanken .....                                                 | 34        |
| 14.3.      | Buitendorpels .....                                                 | 34        |
| 14.4.      | Ramen .....                                                         | 34        |
| 14.5.      | Buitendeuren .....                                                  | 34        |
| 14.6.      | Binnenkozijnen .....                                                | 35        |
| 14.7.      | Binnendorpels .....                                                 | 35        |
| 14.8.      | Binnendeuren .....                                                  | 35        |
| 14.9.      | Hang- en sluitwerk .....                                            | 36        |
| <b>15.</b> | <b>TRAPPEN .....</b>                                                | <b>37</b> |
| <b>16.</b> | <b>BEGLAZING .....</b>                                              | <b>37</b> |
| 16.1.      | Tuimel dakramen .....                                               | 37        |
| <b>17.</b> | <b>HEKWERKEN.....</b>                                               | <b>37</b> |
| <b>18.</b> | <b>VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERK.....</b>            | <b>37</b> |
| 18.1.      | Vloerafwerking .....                                                | 37        |
| 18.2.      | Wandafwerking .....                                                 | 37        |
| 18.3.      | Plafondafwerking .....                                              | 37        |
| 18.4.      | Vloer- en wandtegels .....                                          | 38        |
| <b>19.</b> | <b>NATUUR- EN KUNSTSTEEN.....</b>                                   | <b>39</b> |
| <b>20.</b> | <b>AFBOUWTIMMERWERK.....</b>                                        | <b>39</b> |
| 20.1.      | Meterkast .....                                                     | 39        |

# Inhoudsopgave

|            |                                                                    |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>23.</b> | <b>SANITAIR.....</b>                                               | <b>40</b> |
| 23.1.      | Badkamer en toilet.....                                            | 41        |
| <b>24.</b> | <b>GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN .....</b>                           | <b>42</b> |
| <b>25.</b> | <b>INSTALLATIES .....</b>                                          | <b>43</b> |
| 25.1.      | Meterkast .....                                                    | 43        |
| 25.2.      | Technische ruimte .....                                            | 43        |
| 25.3.      | Waterinstallaties .....                                            | 43        |
| 25.4.      | Gasinstallaties .....                                              | 44        |
| 25.5.      | Verwarmingsinstallatie/ warmwatervoorziening.....                  | 44        |
| 25.6.      | Ventilatievoorzieningen.....                                       | 48        |
| 25.7.      | Dak-en gevel doorvoeren .....                                      | 49        |
| 25.8.      | Elektrische installatie .....                                      | 49        |
| 25.9.      | Rookmeldinstallatie .....                                          | 51        |
| 25.10.     | Brandbestrijdingsinstallaties .....                                | 51        |
| 25.11.     | Zwakstroominstallatie .....                                        | 52        |
| 25.12.     | PV-panelen (zonnepanelen).....                                     | 52        |
| 25.13.     | Telecommunicatievoorzieningen .....                                | 52        |
| 25.14.     | Algemeen.....                                                      | 53        |
| <b>26.</b> | <b>AFWERKSTAAT INTERIEUR .....</b>                                 | <b>54</b> |
|            | Woningtype A t/m D .....                                           | 54        |
|            | 2 <sup>e</sup> verdieping .....                                    | 57        |
| <b>27.</b> | <b>KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....</b>                              | <b>58</b> |
| <b>28.</b> | <b>SLOTBEPALINGEN .....</b>                                        | <b>58</b> |
|            | 1.1 Planwijzigingen .....                                          | 58        |
|            | 1.2 Wateroverlast.....                                             | 58        |
|            | 1.3 Krijtstreep-methode .....                                      | 59        |
|            | 1.4 Openbaar gebied .....                                          | 59        |
| <b>29.</b> | <b>BIJLAGEN .....</b>                                              | <b>59</b> |
| 29.1.      | Bijlage 1_Kleur- en materiaalstaat exterieur d.d. 27-09-2024 ..... | 59        |
| 29.2.      | Bijlage 2_Informatie keuken d.d. 27-09-2024.....                   | 59        |
| 29.3.      | Bijlage 3_Informatie Sanitair d.d. 27-09-2024 .....                | 59        |

# I Algemene project informatie

Voor u ligt het document Algemene Informatie en Technische Omschrijving, dat behoort bij uw nieuwe woning.

Het deel Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3) legt de verdere procedures en de voorwaarden uit die gelden bij de aankoop van uw woning en geeft tips over onderwerpen waar u goed over na zou kunnen denken.

In het deel Technische Omschrijving (vanaf hoofdstuk 4) vindt u meer informatie over de bouwmaterialen, de afwerking, kleuren etc. van de door u gekochte woning. In de Technische Omschrijving worden de verschillende type woningen zo goed mogelijk onderscheiden.

Wij adviseren u de Algemene Informatie en de Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Algemene Informatie en de Technische Omschrijving zal samen met de verkooptekeningen deel uitmaken van de gewaarmerkte stukken zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van dit document vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de kopers begeleiding van Adriaan van Erk Bouw B.V.

Om verschillende redenen zou het mogelijk kunnen zijn, dat er gedurende het bouwproces wijzigingen optreden. Adriaan van Erk Bouw B.V. behoudt zich het recht voor om deze wijzigingen door te voeren en zal u hiervan door middel van een nota van wijzigingen op de hoogte te stellen. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3, artikel "Wijzigingen".

## 1.1. Betrokken partijen:

### Ontwikkeling en Verkoop:

Combinatie -  
Novaform - Trebbe  
Lichtenauerlaan 108  
3062 ME Rotterdam



### Realisatie:

Adriaan van Erk Bouw B.V.  
Kadijk 4-A  
2861 CM Bergambacht



### Architect:

KOW Architecten Eindhoven  
Torenallee 20  
5617 BC Eindhoven



### Makelaar:

Heemskerk Makelaardij  
Wildlaan 3  
2211 JZ Noordwijkerhout



Alpina Makelaardij  
Oegstgeesterweg 30  
2231 AZ Rijnsburg



## 2 Locatie en planbeschrijving

### 2.1. Projectomschrijving

Het project De Bosrand – Deelplan 3, Landgoed in den Houte is een herontwikkeling van het voormalige Bavo-terrein in Noordwijkerhout. De Bosrand - Deelplan 3 bestaat uit totaal 45 woningen verspreid over drie zogenoemde boskamers.

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is specifiek bedoeld voor in totaal:

Woningtype A    aantal 4            Twee-onder-een-kapwoning.

Woningtype B    aantal 21          Rijwoning.

Woningtype C    aantal 6            Drie-onder- een-kapwoning.

Woningtype D    aantal 4            Twee-onder-een-kapwoning.

#### Woningtype A

Voor woningtype A zijn er per woning twee parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein. Zoals aangegeven op de situatietekening.

#### Woningtype B, C en D

Voor het parkeren zal er door de gemeente in het openbaar gebied worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen langs de straten en daarvoor aangewezen parkeerterreinen/parkeerhoven.

Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen A

| Blok nr                                                                                                 | Bouw nr(s) +<br>woningtype | Soort woning                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| 01                                                                                                      | 01   A1<br>02   A1sp*      | Twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde berging. |
| 02                                                                                                      | 03   A1<br>04   A1sp*      | Twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde berging. |
| * Een sp achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is. |                            |                                                   |

Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen B

| Blok nr | Bouw nr(s) +<br>woningtype | Soort woning                  |
|---------|----------------------------|-------------------------------|
| 03      | 05   B2hsp*                | Rijwoning gelegen op een hoek |
| 03      | 06   B1<br>07   B1sp*      | Rijwoning                     |
| 03      | 08   B2h                   | Rijwoning gelegen op een hoek |
| 04      | 09   B3hsp                 | Rijwoning gelegen op een hoek |
| 04      | 10   B1                    | Rijwoning                     |

|                                                                                                         |                       |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
|                                                                                                         | 11   B1sp*<br>12   B1 |                               |
| 04                                                                                                      | 13   B2hsp*           | Rijwoning gelegen op een hoek |
| * Een sp achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is. |                       |                               |

Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen C

| Blok nr                                                                                                 | Bouw nr(s) +<br>woningtype | Soort woning                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| 05                                                                                                      | 14   C1                    | Drie-onder-een-kapwoning gelegen op een hoek |
| 05                                                                                                      | 15   C2                    | Drie-onder-een-kapwoning tussenwoning        |
| 05                                                                                                      | 16   C3                    | Drie-onder-een-kapwoning gelegen op een hoek |
| 06                                                                                                      | 17   C1                    | Drie-onder-een-kapwoning gelegen op een hoek |
| 06                                                                                                      | 18   C2                    | Drie-onder-een-kapwoning tussenwoning        |
| 06                                                                                                      | 19   C3                    | Drie-onder-een-kapwoning gelegen op een hoek |
| * Een sp achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is. |                            |                                              |

Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen D

| Blok nr                                                                                                 | Bouw nr(s) +<br>woningtype | Soort woning              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 07                                                                                                      | 20   D1<br>21   D1sp*      | Twee-onder-een-kapwoning. |
| 08                                                                                                      | 22   D1<br>23   D1sp*      | Twee-onder-een-kapwoning. |
| * Een sp achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is. |                            |                           |

Overzicht bloknummers, bouwnummers en woningtypen B

| Blok nr | Bouw nr(s) +<br>woningtype                     | Soort woning                  |
|---------|------------------------------------------------|-------------------------------|
| 10      | 34   B3hsp*                                    | Rijwoning gelegen op een hoek |
| 10      | 35   B1<br>36   B1sp*<br>37   B1<br>38   B1sp* | Rijwoning                     |
| 10      | 39   B3h                                       | Rijwoning gelegen op een hoek |



|                                                                                                         |                                                |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|
| 11                                                                                                      | 40   B3hsp*                                    | Rijwoning gelegen op een hoek |
| 11                                                                                                      | 41   B1<br>42   B1sp*<br>43   B1<br>44   B1sp* | Rijwoning                     |
| 1                                                                                                       | 45   B3h                                       | Rijwoning gelegen op een hoek |
| * Een sp achter het woningtype houdt in dat dit een gespiegelde versie van het standaard woningtype is. |                                                |                               |



### 3 Voorschriften en bepalingen

Uw woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen die wij realiseren in dit project hebben wij al deze zaken samengebracht in een goede, complete nieuwbouwwoning.

Op dit project is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing.

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving vormen één geheel en kunnen niet afzonderlijk van elkaar worden gelezen.

De (perspectief)tekeningen, Artist impressions, foto's en omslagtekeningen van het woongebouw/woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk, genoemde materialen e.d. kunnen afwijken mede ten gevolge van verschillende productieprocessen. De ingekleurde plattegronden met inrichting geven alleen een impressie weer, deze worden niet geleverd.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar ontwerp van de gebiedsontwikkelaar ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van de Aannemer dan wel de Ontwikkelaar.

Uw woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning kan het voorkomen dat er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden worden verricht. Het kan voorkomen dat de openbare ruimte met daarin trottoirs, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning niet gereed zijn of nog (deels) aangebracht moeten worden.

#### 3.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg.

Om deze Garantie- en waarborgregeling te kunnen aanbieden hebben wij ons als uitvoerend bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg.



Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor de Garantie- en waarborgregeling bij Woningborg wordt aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het

voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld. Maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de Aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en ontvangt de koper, na het ondertekenen van de overeenkomst en het voldoen van de opschortende voorwaarden, het garantiecertificaat.

De bouwkundige voorzieningen buiten de woning, welke niet één geheel vormen met de woning, en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie. Uitzondering hierop is, indien van toepassing, de berging- en gemetselde bankjes (met plantenbak).

### 3.1.a. Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling precies in?

Als u een woning met Woningborg Garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de Aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot maximaal 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken 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;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- De verkoopstukken worden samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de Aannemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

*Met Woningborg heeft u altijd een contract met zekerheid.*

### 3.1.b. Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen van de woning die niet door of onder verantwoordelijkheid van de aannemer worden uitgevoerd vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast kunnen er in uw aannemingsovereenkomst artikelen zijn opgenomen over werkzaamheden en/of voorzieningen die zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Tenslotte worden de garantietermijnen en uitsluitingen duidelijk omschreven in Bijlage A van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

### 3.2. Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project niet van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk. Optioneel kunt u hier wel voor kiezen middels de kopers keuzelijst.

### 3.3. Stichting Klantgericht Bouwen

Stichting Klantgericht Bouwen is gespecialiseerd in klanttevredenheidsonderzoeken in de woningbouw, met als doel het verbeteren van de dienstverlening



richting de consument. Speciaal voor bouwers van nieuwbouw-koopwoningen is in samenwerking met consumenten en SKB-bedrijven het SKB Kopersonderzoek ontwikkeld. De vragen gaan over voor de consument herkenbare onderwerpen die spelen voor, tijdens en na de bouw van een woning. Daarnaast is het zo ingericht dat SKB-bedrijven met scores en open antwoorden van consumenten gedetailleerd kunnen inzien waar hun eventuele verbeterpunten liggen. Het SKB Kopersonderzoek wordt gebruikt en gepromoot door garantie-instituut Woningborg.

Uit onze ruim honderdduizend ingevulde SKB Kopersonderzoek blijkt onder meer dat goede communicatie en dienstverlening tijdens de bouw leidt tot meer tevreden klanten, gemotiveerder personeel, minder opleverpunten & faalkosten én een beter imago. Ook biedt het SKB

Kopersonderzoek inzicht in hoe andere bedrijven ‘scoren’ op het gebied van klanttevredenheid (de bouw-benchmark).

### 3.4. Stip certificaat

De Aannemer is STIP gecertificeerd. STIP is het bedrijfskeurmerk dat aangeeft dat een bedrijf uitsluitend hout uit verantwoord/duurzaam beheerde bossen inkoopt en verwerkt. Zie [www.stip.org](http://www.stip.org).



### 3.5. Koop- en Aannemingsovereenkomsten

In de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u als koper en de Verkoper, respectievelijk u als verkrijger en de Aannemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de Verkoper en aannemer zich door medeondertekening verplichten tot de levering van de grond en tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van levering kan opmaken. Eveneens worden kopieën naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat.

*Nadat de overeenkomsten door u, de Ontwikkelaar en de Aannemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan de kopieën.*

*Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

### 3.6. Koopsom vrij op naam

De koop- en aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- De koopsom van de bouwkaavel;
- De bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- De honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- De verkoopkosten;
- De notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- De legeskosten van de omgevingsvergunning;
- De eenmalige “huis”-aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- De aansluitkosten van het centrale antennesysteem tot en met het abonnee-overgavepunt in de meterkast;
- De kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- Het Energielabel;
- Het opleveringsdossier;
- De CAR-verzekering;
- Het geldende Btw-tarief.

De kosten in verband met de eventuele financiering van de woning zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn o.a.:

- Het advies en de afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening;
- De taxatiekosten;
- De notariskosten van de hypotheekakte;
- Het renteverlies tijdens de bouw;
- De rente vanuit een overbruggingskrediet;

- De kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

- De aansluiting van telefoon dan/wel internet;
- De entreegelden en abonnementskosten van het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- De inschakelkosten c.q. "bewoners" aansluitkosten in verband met de levering van elektra, water en signaallevering van het centraal antennesysteem;
- De kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementsgelden ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijke energiebedrijf.

### 3.7. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Politiekeurmerk Veilig Wonen is op dit project niet van toepassing.

### 3.8. Prijsstijgingen

In de aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

*Wijzigingen in prijzen van niet standaardproducten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten), welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.*

Eventuele wijzigingen in het Btw-tarief zullen zowel in het meerwerk als in de koop- en aanneemsom doorberekend worden.

### 3.9. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt bij de notaris door middel van een zogenaamde "Akte van Levering". De notaris maakt de benodigde stukken op. Vóór de datum van het notarieel transport moet ook de financiering geregeld zijn. De notaris zal een afrekening sturen waarop het totale, op de datum van transport verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief alle bijkomende kosten. Ook worden de nog verschuldigde bouwtermijnen vanaf de transportdatum vastgesteld en welk bedrag er in het bouwdepot beschikbaar moet zijn. Het eventueel ontbrekende bedrag zal aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

*Op de afrekening is vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken.*

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (eigendomsoverdracht) en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De kosten in verband met een hypothecaire geldlening;
- De eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### 3.10. Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling staat vermeld in de aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomsten staat dat u tot het passeren van de akte van levering uitstel van betaling heeft.

Indien de akte passeert na de start van de bouw, ontvangt u de facturen van de reeds vervallen bouwtermijnen. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze bouwrente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de aannemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

*Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.*

Op dit project is verder het opschortingsrecht (5%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Aannemingsovereenkomst en de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

### 3.11. Hypotheek tijdens de bouw

*Na de notariële overdracht ontvangt u van de Aannemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening te verzenden naar de hypotheekverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt.*

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die betaald moet worden over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

### 3.12. Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u een opstalverzekering nodig.

*U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze verzekering.*

### 3.13. Situatietekening

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate het proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekening(en) geldt alleen voor de ligging van de kavels. De daarop afgebeelde inrichting van het openbaar gebied (groenstroken, beplanting, voet- en fietspaden, speelplaats(en), parkeervoorzieningen, nuts voorzieningen (bv. een trafo huisje) opstelplaatsen containers en dergelijke), bomen buiten het kavel, betreft een momentopname en is gebaseerd op de meest recent bij ons bekende gegevens. Er kunnen zich dan ook altijd wijzigingen met betrekking tot het openbaar gebied voordoen.

Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente vastgesteld. Wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer.

Er wordt daarom uitdrukkelijk op gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van gebiedsontwikkelaar en de gemeente. De aannemer is hiervoor dan ook niet aansprakelijk.

**3.13.a. Bouwnummers**

De nummers zoals vermeld in de kavels op de situatietekening zijn bouwnummers (vaak ook afgekort als bwnr). Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen nummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. De huisnummers en de straatnamen maken wij u bekend zodra deze door de gemeente zijn vastgesteld.

**3.13.b. Erfafscheidingen en beplantingen**

Om de wijk tot een fraai geheel te maken, zijn de erfscheidingen tussen de tuinen en de openbare ruimten door de landschapsarchitect vastgesteld. De erfscheidingen, bestaande uit tuinhedden, poortdeuren en/of beplantingen dienen door u onderhouden te worden. Hiervoor is in de akte van levering van de grond een instandhoudings-verplichting opgenomen. De erfscheidingen zijn ook aangegeven op de juridische tekeningen.

*Het is niet toegestaan om de erfafscheidingen en bijbehorende beplantingen te wijzigen of te verwijderen.*

**3.13.c. Bestaande en nieuwe bomen**

Het project bevindt zich in een erg boomrijke omgeving. Zowel binnen als buiten de kavels staan diverse bestaande en nieuwe bomen, zoals aangegeven op de situatietekening. Bestaande bomen zijn aangegeven door de Landschapsarchitect die behouden of herplaatst worden. Ook worden er nieuwe bomen aangeplant.

Voor meer informatie over deze bomen en de verplichtingen t.a.v. de bomen binnen de kavels, zie hoofdstuk 9 van deze Technische Omschrijving.

**3.13.d. Achterpaden en recht van overpad**

Achterpaden die zich tussen de percelen bevinden worden toegeëigend aan de bouwnummers 06 t/m 08 en 10 t/m 13, bwnr 17, bwnr 34 t/m 38, bwnr40 en 41, bwnr 44 en 45 zoals op de juridische situatietekening aangegeven. Hierop is het recht van overpad van toepassing.

Het achterpad wordt ingericht zoals op de situatietekening aangegeven.

Voor het onderhoud van de achterpaden zijn de bovengenoemde bouwnummers verantwoordelijk.

Meer informatie hierover treft u in de juridische stukken behorende bij de koopovereenkomst van Verkoper.

**3.14. Wijzigingen**

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving, inclusief de gewaarmerkte verkoop (plattegrond)tekeningen en daarop vermelde specificaties, zijn bijlagen van de aannemingsovereenkomst. Deze documenten zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld aanpassingen ten gevolge van wetgeving, een stedenbouwkundige verkaveling, constructieve en/of installatietechnische eisen, eisen t.a.v. de energieprestatie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, of welstandseisen. Waardoor de te bouwen woningen kunnen afwijken van wat is aangegeven in deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving.

De Aannemer streeft ernaar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben.

Ook kan het bij de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken aanpassingen te doen. De Aannemer behoudt zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren en zal de koper daarover informeren. Ook

hier geldt dat eventuele wijzingen geen kwaliteitsvermindering zullen inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen zullen hebben.

Uiteraard zal de Aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal nooit aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de Technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Wanneer u de woning gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel wordt bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'Artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

De Algemene informatie en Technische Omschrijving is een contractstuk behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Door aanpassingen ten gevolge van wetgeving, constructieve en/of installatietechnische eisen en eisen t.a.v. de energieprestatie kunnen de te bouwen appartementen afwijken van deze Technische Omschrijving. De aannemer streeft ernaar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken.

### **3.15. Energielabel en BENG**

Nieuwbouwwoningen en appartementen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten "gebouw-gebonden" energieverbruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warm water. Minus de eventuele hoeveelheid door de zonnepanelen (pv-panelen) opgewekte elektrische energie. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, erg zuinig) tot en met G (rood, erg onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

De bouwregelgeving schrijft voor dat de "energieprestatie" van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen. De sinds 2021 gehanteerde norm heet BENG, dat staat voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen'.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Hierdoor ontvangt u bij oplevering een energielabel. Het voorlopige energielabel voor uw woning heeft niveau A+++ . Het definitieve energielabel wordt berekend als bekend is hoe de woning precies wordt uitgevoerd en is dus mede afhankelijk van eventueel gekozen opties. De keuzes van een uitbouw, dakkapel, dakraam, ligbad, etc. hebben invloed op de BENG berekening van uw woning en kunnen leiden tot een lagere energieprestatie van de woning.

#### **Let op!**

Wij zullen u erop wijzen indien gewenst meer- en/of minderwerk in hun samenhang leiden tot een lagere energieprestatie van de woning na oplevering. Voor zover dit mogelijk is binnen het wettelijk kader laten wij de keuze daartoe dan aan u. Wel zult u, indien er als gevolg van die keuze een lagere



labelscore wordt bereikt, een schriftelijk akkoord moeten geven op een uiteindelijk lagere energieprestatie van de woning.

*Indien ten gevolge van gekozen opties aanvullende maatregelen als bijvoorbeeld extra zonnepanelen noodzakelijk blijken te zijn, dan worden deze kosten aan u doorbelast.*

Als de energieprestatieberekeningen definitief zijn gemaakt worden deze tevens officieel geregistreerd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Vervolgens wordt het energielabel voor die woning vastgesteld en afgegeven door de Minister. De gegevens worden opgenomen in het landelijk gegevensbestand en kunnen worden gebruikt door derden, onder voorwaarden zoals omschreven in de BRL 9500-W.

De registratie van het energielabel mag alleen uitgevoerd worden door een gecertificeerd bedrijf. Ter waarborging van de kwaliteit kan de certificeringspartij een controleonderzoek uitvoeren.

*Door de eigenaar van de woning dient medewerking verleend te worden aan dit onderzoek. Wanneer dit geweigerd wordt, bestaat de kans dat het energielabel ingetrokken wordt.*

### 3.16. Kopers keuze

U wordt in de gelegenheid gesteld wijzigingen in uw woning aan te brengen, zodat de woning kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Enkele mogelijke wijzigingen met de bijbehorende meerprijzen zijn opgenomen in de kopers keuzelijsten.

Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze lijsten staan. Wij laten u weten of wij deze eventueel kunnen uitvoeren, onder welke voorwaarden en tegen welke prijs.

*Houdt u er rekening mee, dat er sluitingsdata zijn voor het indienen van wijzigingen. Deze zullen u zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt.*

Mede vanwege een nauwkeurige werkvoorbereiding en realisatieplanning kan het voorkomen dat een individueel verzoek voor meer- en/of minderwerk niet gehonoreerd kan worden. Indien er sprake is van een ingrijpende wijziging(en) kan het voorkomen dat daar niet genoeg tijd voor beschikbaar is. Dit omdat de uitwerking daarvan, en bijbehorende noodzakelijke adviezen van adviseurs en/of onderaannemers, te lang zal duren. Daarnaast dienen alle individuele wijzigingen ook te voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving en daaraan getoetst te worden.

Indien uw verzoek niet kan worden gehonoreerd dan zullen wij het verzoek tot een individuele wijziging niet (verder) in behandeling nemen en u daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

Wij vragen uw begrip voor het feit dat wij niet alle individuele wijzigingen kunnen honoreren.

*Het is niet toegestaan tijdens de bouwwerkzaamheden uit te laten voeren door derde partijen, anders dan door of via de Aannemer. Deze werkzaamheden kunnen na de officiële oplevering van de woning uitgevoerd worden.*

De kopers keuzelijst maakt deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Hierin treft u tevens aanvullende informatie over de BENG-eisen in het keuzeproces van de opties.

### 3.17. Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de kopers keuzelijst worden opties aangeboden, waarbij de woning tegen meerprijs uit te breiden is. Bij deze opties is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in hetzelfde vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Zodat aan de binnenzijde van de woning de bouwmuur vlak doorloopt vanuit de woning de uitbouw in.

Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw,

afhankelijk van de bouwmethodiek, de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op de kavel van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Ook zijn onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' diverse andere rechten en plichten m.b.t. uit- en aanbouwen opgenomen. Neem deze goed door.

Zelfs indien u zelf geen uitbouw kiest, raden wij u aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers van invloed zijn op uw woning/kavel. Er vindt geen verrekening plaats als de verkrijger van de naastgelegen woning wel voor de uitbouw gekozen heeft(!).

Maakt de verkrijger(s) tijdens de bouw van naastgelegen woning(en) geen gebruik van deze mogelijkheid (hiervoor zijn dan geen technische voorzieningen opgenomen), dan kunnen deze uitbreidingen in de toekomst mogelijk alsnog gerealiseerd worden\*. Daarop is het gestelde onder 'erfdienstbaarheden' zoals vermeld in de (concept) akte van levering van toepassing.

*\*Of een dergelijke uitbreiding vergunningsvrij is of niet hangt af van het gewenste bouwplan. Mogelijk dient hiervoor een omgevingsvergunning gevraagd te worden als zijnde een activiteit(en) in de fysieke leefomgeving.*

### 3.18. Oplevering

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd.

*U wordt hiervoor nader uitgenodigd. Wij stellen uw aanwezigheid zeer op prijs. Let op! Ook het gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd.*

Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen. Ongeveer één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering wordt de woning grondig geïnspecteerd. Hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering". Ook de meterstanden worden opgenomen.

De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de akte van levering van woning en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd.

Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

### 3.19. Koopovereenkomst en levering van grond.

Het perceel grond waarop wij, in uw opdracht en op basis van de koopovereenkomst de woning zullen realiseren, heeft u gekocht van de ontwikkelingscombinatie Novaform- Trebbe. Wij hebben het perceel, dat aan u is geleverd ten tijde van de notariële levering, in gebruik genomen ten behoeve van de realisatie. Indien u na oplevering van de woning vragen heeft over het perceel, de grond of eventuele voorzieningen dan dient u zich te wenden tot genoemde contractpartij. Hierna geven wij u wel enige aanvullende informatie die van toepassing is op het aan u geleverde perceel.

### 3.20. Energielevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en apparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een tijdelijk energieleveringscontract afsluiten. Dit

gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit loopt tot de dag van oplevering van uw woning.

*Vanaf de dag van oplevering dient u zelf voor de levering van energie te zorgen en kunt u zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.*

Heeft u voor uw huidige woning een lopend contract met een energieleverancier, dan kan dit contract mogelijk meeverhuisd worden naar uw nieuwe adres. Neemt u hierover contact op met uw huidige energieleverancier.

Wij adviseren u, zeker als u wilt overstappen naar een andere leverancier, om bijtijds één en ander te regelen. Stelt u zich op tijd op de hoogte van de exacte voorwaarden die uw huidige energieleverancier stelt voor het beëindigen van uw contract. Over het algemeen zal er - gezien de bouwtijd - voldoende gelegenheid zijn een bestaand contract tijdig op te zeggen. Wij zullen u hier later nog over informeren.

*Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.*

### 3.21. Gasloos

Uw nieuwe woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting. Als u niet gewend bent aan een gasloze woning, moet u zich realiseren dat uw energierekening er in de toekomst heel anders uit gaat zien.

U betaalt geen gebruiks- en vastrechtkosten meer voor gas.

Daarentegen zullen de kosten voor elektriciteitsgebruik stijgen, omdat er ook stroom nodig is voor elektrisch koken, de verwarming-installatie, de ventilatie-installatie en warm tapwater.

*Wij adviseren u dit te bespreken met de energieleverancier van uw nieuwe woning in verband met het vaststellen van uw voorschotbedrag. Daarbij moet u rekenen dat de woning na oplevering nog "drooggestookt" en goed geventileerd moet worden. Dat kost extra energie, waardoor het stroomverbruik in het eerste jaar waarschijnlijk hoger zal uitvallen.*

### 3.22. Ingebruikname woning

Nieuwgebouwde woningen hebben te maken met bouwvocht. Tijdens het bouwen wordt veel vocht de woning ingebracht bij het verwerken van de bouwmaterialen. Het duurt even voordat dit allemaal verdampt is. Wij wijzen u hierop, omdat het aanbrengen van wand- en/ of vloerafwerkingen vaak pas mogelijk is als het vochtpercentage in de wanden en vloeren niet hoger is dan een bepaalde waarde. Desgewenst kunnen aan de hand van door u zelf uit te voeren vochtmetingen deze vochtpercentages worden vastgesteld.

In uw woning kunnen er - zeker in het eerste jaar - (krimp)scheuren ontstaan, met name bij de aansluitingen tussen kozijnen en wanden, de aansluitingen tussen vloeren en wanden, en wanden onderling. Dat is helaas niet te voorkomen; het zijn natuurlijke werkingsprocessen zoals krimp, kruip of verharding van de toegepaste materialen. Na een jaar zijn dergelijke processen meestal uitgewerkt en zullen er nauwelijks nog scheuren optreden.

Krimpscheuren zijn geen scheuren van constructieve aard.

*Het is belangrijk de woning "rustig" te laten drogen. Lees hiervoor de garantieregeling van Woningborg goed door inzake scheuren en in de opleveringsinformatie hoe scheuren kunnen worden voorkomen.*

### 3.23. Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en, soms nog vervelender, water in de kruipruimte en/of berging.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is ‘verstoord’ tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in de bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het wateropnemend vermogen van de aanwezige grond.

Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuinadvies in te winnen bij een deskundige. Zie ook hoofdstuk 3.25. “Gebruiksvoorschriften tuin”

Verkoper en Aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt en/of laat aanleggen.

### 3.24. Zettingen

De grond waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, niet gevoelig voor bovengemiddelde zetting.

U dient zelf maatregelen te nemen (o.a. aanvullen met grond in de tuin en een strook met grind rondom de gevel vrijhouden) als zetting optreedt. Om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Wij raden u aan de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

De Aannemer aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

### 3.25. Gebruiksvoorschriften tuin

U dient de aansluiting van de grond van de toegangsdeuren op hoogte te houden, evenals de rest van de tuin.

*Wij adviseren u met nadruk om rondom uw woning en de tuin een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.*

Als u verhardingen aanbrengt rondom uw woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, uitgezonderd ter plaatse van de woning entree.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuinadvies in te winnen bij een deskundige.

Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

- Voldoende afschot (van de gevel af) van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelgrens of achterpad;
- Keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (Voorzorg)maatregelen in de grond;
- Vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (On)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- Onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- Infiltratie van regenwater in de grond van uw kavel: de tuin niet volledig verhard;
- Beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem;
- Beperking tot het graven dieper dan 50 cm vanaf maaiveld of het plaatsen van dieper wortelend groen ter plaatse van de bodemwarmtewisselaar. U krijgt rondom oplevering van de woning de revisietekeningen waarop ook de locatie van de bodemwarmtewisselaar en het verbindend leidingwerk is getekend;
- De bodemwarmte is een centrale voorziening in de wijk, u heeft geen eigenbron op uw eigen perceel;

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt en/of uw tuin laat aanleggen.

### 3.26. Huisvuil

In het openbare gebied op verantwoordelijkheid van de gemeente zullen er ondergrondse containers voor huisafval bestaande uit: restafval, GFT, oud papier en plastic geplaatst worden. Bij de gemeente kunt u eventueel een afvalpas aanvragen.

## 4 Technische omschrijving

### 4.1. Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project waartoe uw woning behoort. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de Algemene Informatie (hoofdstuk 1 t/m 3) en de verkooptekeningen.

De door u gekochte woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen hebben wij al deze zaken samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct.

### 4.2. Voorwaarden

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg.

Met het uitbrengen van de gewaarmerkte contractstukken, waar deze Technische Omschrijving ook deel van uit maakt, vervallen eerdere informatie en/of publicaties, zodat u daaraan geen rechten kunt ontleen.

De op de tekening aangegeven opstelplaatsen installaties, leidingverloop, standleidingen, wandcontactdozen, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De exacte plaats kan bij verdere uitwerking afwijken.

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 u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, zoals vastgelegd in de vigerende "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de KAO (koop- en aannemingsovereenkomst), zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en impressies).

De foto's, schetsen en impressies in de KAO dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar fantasie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De op de tekeningen gestippeld weergegeven inrichting en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels, sanitair en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties.

Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen op de tekeningen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie. Dit document vormt een onverbreekelijk geheel met het deel Algemene en de verkoopcontract-tekeningen.

#### 4.3. Van toepassing zijnde Wet- en regelgeving

De aanvraag van de te verlenen onherroepelijke bouwvergunning is ingediend vóór 1 januari 2024. Derhalve is het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

U tekent de Aannemingsovereenkomst waartoe deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving behoren na 1 januari 2024. Derhalve is van toepassing:

- Het Bouwbesluit 2012 (een en ander zoals deze luidt ten tijde van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt ten tijde van de aanvraag van de uiteindelijk verleende onherroepelijke bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
  - Openbare Nutsbedrijven;
  - Brandweer;
- Het consumentendossier zoals vermeld in de Wet Kwaliteitsborging en zoals beschreven in de Aannemingsovereenkomst (AO);
- De bepalingen van Woningborg.

#### 4.4. Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit 2012 wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning:

Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit/ Besluit bouwwerken leefomgeving in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

| <b>Benaming<br/>Bouwbesluit/ Bbl</b> | <b>Benaming<br/>Brochure/ verkoop tekeningen / Technische Omschrijving</b>                                                                              |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verblijfsruimte:                     | Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)                                                                                                                        |
| Verkeersruimte:                      | Hal, Overloop                                                                                                                                           |
| Bergruimte:                          | Berging, Trapkast                                                                                                                                       |
| Meterruimte:                         | Meterkast                                                                                                                                               |
| Badruimte:                           | Badkamer                                                                                                                                                |
| Toiletruimte:                        | Toilet                                                                                                                                                  |
| Technische ruimte:                   | Technische ruimte (meestal t.b.v. WTW-unit en/of warmtepomp)                                                                                            |
| Buitenruimte:                        | Terras, tuin                                                                                                                                            |
| Onbenoemde ruimte:                   | Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte.<br>Bijvoorbeeld een zolder |



De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (medio december 2023).

Voor meer informatie over het Bouwbesluit 2012 kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

## 5 Peil van de woning

Het peil van de woning is de hoogte van het bouwkundige nulpunt ten opzichte van N.A.P. Vanuit het bouwkundig nulpunt (op tekening aangegeven als +0) worden alle hoogten gemeten. Het nulpunt komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (bovenkant dekvloer).

## 6 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen op uw perceel. De ontgraven kruipruimten onder de begane grondvloeren worden voorzien van een bodemafsluiting van zand.

De tuin wordt opgehoogd en/of geëgaliseerd met de uitkomende grond van de funderingen en gegraven kruipruimte. Onder de omschreven bestrating wordt een zandbed aangebracht.

*Bewoners dienen indien van toepassing het talud en de keermuren te onderhouden en in stand te houden.*

## 7 Rioleringswerken

### 7.1. Woning

De riolering zal worden uitgevoerd in PVC of PPC. Het rioleringsysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen.

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel, wat inhoudt dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangesloten op het gemeenteriool. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90°C hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke t.b.v. ontluchting boven het dak uitmonden middels een afzonderlijke dakdoorvoer.

De hemelwaterriolering buitenbergingen worden ondergronds aangesloten op het hemelwaterriolering van de woningen.

Woningtype C en D (Boskamer 2)

Tussen de hemelwaterafvoer achterzijde woning en de voorzijde komt er onder de beganegrondvloer een drainageslang, het hemelwater zal via een deel via deze slang in de bodemzakken, bij buien zal ook water worden geloosd op het openbaar gebied via de overstroomkolken in de voortuin.

## 7.2. Terrein

De gemeenschappelijke zij- en/of achterpaden worden afgewaterd naar de opgenomen straatkolken welke aangesloten worden op de schoonwaterriolering van de openbare riolering.

De buitenriolering, inclusief de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in PVC.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen aangesloten op de schoonwaterriolering van de woningen.

Ten behoeve van de terrein ontwatering van het openbaar gebied zal de gemeente de nodige straat- en trottoirkolken en goten in de verharding opnemen.

## 7.3. Drainage

Niet van toepassing

# 8 Bestratingen

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven.

### Woningtype A:

- Een toegangspad bestaande uit betontegels 400 x 600 mm kleur grijs vanaf de erfgrens naar de entree van de woning; (toegangspad gecombineerd met rijstrook opstelplaats auto)
- Twee paden van 2 rijen betontegels 400 x 600 mm kleur grijs ten behoeve van opstelplaats auto's (aansluitend gelegd in de breedte) ;
- Een tegelplateau bestaande uit 4 stuks betontegels 400 x 600 mm kleur grijs t.p.v. de entree en de openslaande deuren van de woonkamer aan de achtergevel;
- Zie de verkoopsituatietekening.

### Woningtype B, C:

- Een toegangspad bestaande uit betontegels 400 x 600 mm kleur grijs vanaf de erfgrens naar de entree van de woning;
- Een tegelplateau bestaande uit 4 stuks betontegels 400 x 600 mm kleur grijs t.p.v. de (dubbele) openslaande deuren van de woonkamer;
- Een tegelplateau ter plaatse van de entree van de vrijstaande berging.

### Woningtype B:

- Blok 3 en 4 verharding voortuin zgn. Delftse stoep wordt aangelegd met de bestrating van de weg. De Delftse stoep op het kavel moet onderhouden door de eigenaar(s).

### Woningtype D:

- Een toegangspad bestaande uit betontegels 400 x 600 mm kleur grijs vanaf de erfgrens naar de entree van de woning;
- Een tegelplateau bestaande uit 4 stuks betontegels 400 x 600 mm kleur grijs t.p.v. de (dubbele) openslaande deur van de berging achterzijde;
- Een tegelplateau ter plaatse van de entree van de vrijstaande berging.

*I.v.m. de infiltratie van hemelwater adviseren wij om de tuin op uw kavel niet volledig te verharderen. En rondom de woning tenminste 5 cm vrije ruimte te houden i.v.m. een goede afwatering van de tuin.*

**Algemeen:**

- De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van grijze betontegels afmeting 300 x 300 mm met opsluitbanden gecombineerd met straatkolken voor de afvoer hemelwater welke is aangesloten op de openbare riolering.
- De bestrating, groenstroken en parkeerplaatsen gelegen buiten de erfgrenzen worden aangelegd door de gemeente en ontwikkelaar en valt buiten deze kopersinformatie.

## 9 Terreininventaris

### 9.1. Erfafscheidingen

De erfgrens tussen de woningen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt voorzien in een erfafscheiding bestaande uit een:

- Woningtype A t/m D (uitgezonderd blok 3 en 4 Delftse stoep); erfgrenzen aan de voorzijde, en erfgrenzen tussen de percelen, een lage gemengde hagen hoogte 0,8 -1,0 m. Zie de situatie tekening.  
(Soorten worden nog nader bepaald door de landschapsarchitect).
- Woningtype A; Privacy scherm 5,0 m lang en 1,8 meter hoog bestaande uit houten IPE houtenpalen en houten IPE-lamellen tweezijdig bekleed.
- Woningtype B; Schuttingen met houtenpalen 100x100x2700 mm Gaashekwerk schermen begroeid met klimop Hedera Helix, en dubbelgaashekwerk scherm met gezaagde boomstammen. (Die afkomen van de te kappen bomen in het gebied?)  
Bestaande uit verschillen lengte en indelingen zie situatietekening meet aanzichten.
- Woningtype B blok 3 en 4 aan de voorzijde gemetselde bankjes en bij de 2 hoekwoningen gemetseld bank met plantenbak. (Plantenbak worden aangeplant door de koper).  
Zie de verkoop plattegrond- geveltekeningen en de verkoopsituatietekening.
- Woningtype A, C en D; de zij erfgrenzen, en erfgrenzen tussen de percelen, een hoge gemengde hagen, hoogte 1,8 -2,0 m. Zie de situatie tekening.  
(Soorten worden nog nader bepaald door de landschapsarchitect).
- Woningtype C; Ter plaatse van de keerwand achter erfgrens een hekwerk van houtenpalen plaatsen 1.0 m hoog voorzien van gaashekwerk schermen, begroeid met klimop Hedera Helix, lengte zie de situatietekening. Aansluiten op de achter erfgrens een hekwerkplaatsen van houtenpalen plaatsen 1.0 m hoog voorzien van gaashekwerk schermen, begroeid met klimop Hedera Helix, lengte zie de situatietekening.
- Bij blok 3, blok 4 en Blok 6 bouwnummer 17 en 18, Blok 10 en 11; Draadmathekwerk kleur zwart Ral 9005, hoog circa 180 cm, begroeid met klimop Hedera Helix ter plaatse van de erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied en de gemeenschappelijke achterpaden dit hekwerk met beplanting wordt tussen de erfgrens en bergingen geplaatst, er wordt een opening gehouden die toegang geeft tot de tuin;  
Naast de berging wordt een metalen draadmat poortdeur kleur zwart met slot geplaatst. Zie de verkoopsituatietekening.

*Bewoners dienen de aangebrachte beplanting en hekwerken te onderhouden en in stand te houden.*

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de beplantingen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de te bereiken hoogte zoals op de situatietekening is aangegeven.

De beplantingen op de erfscheidingen dienen vanaf de oplevering goed onderhouden te worden (veelvuldig bewateren en regelmatig snoeien) zoals aangegeven in de opleveringsinstructies.

De groenvoorzieningen gelegen buiten de erfgrenzen worden aangelegd door derden en onderhouden door de Gemeente.

## 9.2. Bomen

Het project bevindt zich in een erg boomrijke omgeving. Zowel binnen als buiten de kavels staan diverse bestaande en nieuwe bomen, zoals aangegeven op de situatietekening. Bestaande bomen zijn op aangegeven van de landschapsarchitect behouden of herplaatst. Ook worden er nieuwe bomen aangeplant. De bomen zijn belangrijk voor de biodiversiteit, alsmede de uitstraling van het gehele plan. Deze bomen moeten daarom behouden blijven. Deze bomen mogen niet worden gekapt. De bestaande bomen binnen de kavels dienen door de eigenaren van de betreffende kavels onderhouden te worden. De bomen buiten de kavels vallen onder verantwoordelijkheid van de Gemeente.

*Binnen de kavels bevinden zich bestaande en/of nieuwe bomen, zoals aangegeven op de situatietekening. Deze mogen niet worden gekapt en dienen onderhouden te worden door de eigenaar(s) van het kavel.*

## 9.3. Houten bergingen

### Woningtype B, C en D

Deze woningen worden voorzien van losstaande of gekoppelde geprefabriceerde niet geïsoleerde houtenberging met verduurzaamde houten rabatdelen horizontaal aangebracht, een houtenkozijn met een afgelakte dichte deur (zonder glasopening) in de kleur, zie de Kleur- en materiaalstaat.

De berging worden uitgevoerd zoals op de situatietekening en/of tekeningen van de bergingen en hebben een oppervlakte van ca. 7 m<sup>2</sup>. Voor kleuren zie de kleur- en materiaalstaat.

De vloer van de berging bestaat uit; een niet geïsoleerde prefab betonnen vloerplaat met vorstrand. Deze vloer wordt niet nader afgewerkt.

De tussenwanden in de geschakelde bergingen worden aan beiden zijden bekleed met een (vochtbestendige) beplating. De ventilatie van de bergingen verloopt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag waarop onder afschot een spaanplaat beplating wordt aangebracht (niet geïsoleerd) met een EPDM-dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een boeideel met een aluminium ronde daktrim in kleur gecoat zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat, en voorzien van een pvc-stadsuitloop met pvc-hemelwaterafvoer.

De berging worden voorzien van een elektrische installatie zoals op de tekeningen aangegeven en zoals vermeld onder hoofdstuk "Elektrische installatie".

## 10 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het grondonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast bestaande uit, in de grond gevormde betonpalen en betonnen funderingsbalken en poeren etc.

De gemetselde zitbankjes en plantenbakken aan de voorzijde bij woningtype B blok 3 en 4 in het bovengenoemde funderingssysteem.

## 11 Gevels en wanden

### 11.1. Buitengevels

#### 11.1.a. Metselwerk gevels

De buitenzijde van de gevelconstructie, het zgn. buitenblad, wordt met een gevelsteen gemetseld.

Daar waar dit staat aangegeven op de geveltekeningen, afhankelijk van het type woning, worden er in het gevelmetselwerk de volgende metselwerk onderbrekingen aangebracht:

- Rollagen boven de kozijnen;
- Prefab betonnen spekbanden/raamdorpelstenen;
- Accentrollaag in het gevelmetselwerk ;
- Plantenbakken en zitblokken van gevelmetselwerk Blok 3 en 4 woningtype B;
- Reliëf metselwerk;

Zoals aangegeven op de geveltekeningen wordt er plaatselijk aan de onderzijde van de gevel van de woningen een plint aangebracht van staand metselwerk.

De borstwering onder de kozijnen woningtype D van staand metselwerk zie de geveltekening.

Zoals aangegeven op de geveltekeningen wordt er plaatselijk accentvlakken gemaakt waarbij per laag om en om de steen iets uit het gevelvlak steekt.

De kleuren van bovengenoemde gevel onderdelen en het voegwerk zijn in overleg met de architect bepaald en zijn aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

In de buitengevels wordt conform het verwerkingsadvies van de fabrikant of leverancier voorzien in spouwventilatie van de gevels en/of een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouw ventilatie en/of een voldoende afwatering.

#### 11.1.b. Gevels algemeen

Onder de buitenkozijnen die niet op vloerniveau eindigen worden in de gevel aan de buitenzijde prefab betonnen raamdorpelstenen toegepast. In de voorgevel naast de voordeur wordt een prefabbetonblokje ca. 320 x 425 mm met buitenarmatuur en huisnummer in de kleur zwart. Het prefabbetonblokje komt in het gevelmetselwerk zie de verkooptekeningen.



Impressie prefabbetonblokje met armatuur en huisnummer.

Boven de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde stalen lateien of stalen geveldragers in het metselwerk aangebracht. Deze stalen lateien en geveldragers worden in kleur gecoat.

Daar waar noodzakelijk worden rondom de gevelkozijnen kunststoffolies of slabben aangebracht. Bij aansluitingen in het metselwerk of dakpannen worden waar nodig loodslabben of gelijkwaardige materialen aangebracht. Eén en ander volgens de voorschriften waarmee waterdichte aansluitingen worden gerealiseerd.

Kleuren van bovengenoemde gevel onderdelen conform Kleur- en materiaalstaat.

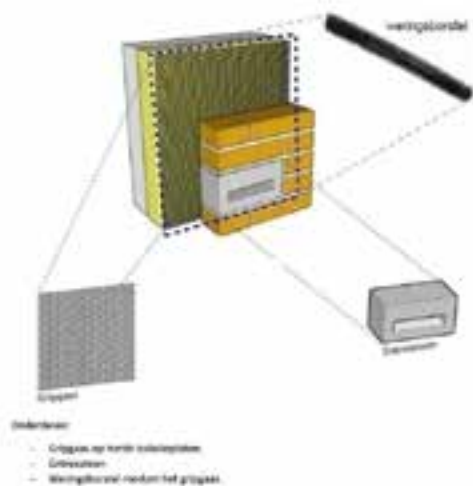
### 11.1.c. Flora en fauna

Woningtype B

Bij de bouwnummers 9, 34, 40 en 45 een Entreesteen t.b.v. de laatvliegers Entreesteen.  
Zie de geveltekeningen.



In de spouw wordt een gedeelte van 1 x 2 meter een hoogwaardige spouwisolatie toegepast met gripgaas en rondom weringsborstels.



### 11.2. Binnenspouwbladen

De binnenzijde van de buitengevels, de zogenaamde binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in lijmblokken van kalkzandsteen.

### 11.3. Isolatie

De buitengevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie, zoals voorgeschreven, warmteweerstand volgens bouwbesluit

#### 11.4. Dilataties

Volgens opgave van de gevelsteen leverancier, en ter goedkeuring van de constructeur en de architect, worden er in het buitengevelmetselwerk zogenaamde dilataties (knipvoegen) aangebracht. De dilataties van het gevelmetselwerk worden open uitgevoerd, zoals technisch is voorgeschreven.

#### 11.5. Energieprestatie gevels

Gevels en daken moeten ervoor zorgen dat de woning zo weinig mogelijk warmte verliest. En zo weinig mogelijk koude en warme buitenlucht naar binnen laat. Daarom wordt voor elke woning een zogenaamde BENG-berekening gemaakt. Resultaat hiervan kan zijn dat er bij sommige woningen voor een afwijkend type isolatie wordt gekozen of dat de montage van kozijnen op een andere wijze wordt uitgevoerd om aan de gestelde eisen te voldoen. Daarnaast hebben uitbreidingskeuzes vanuit het door u te kiezen meer- en minderwerk mogelijk ook invloed op de te maken berekeningen en kan een gemaakte keuze achteraf niet, of alleen, haalbaar worden gemaakt indien er flankerende meerwerk maatregelen worden genomen.

#### 11.6. Woning scheidende wanden en dragende binnenwanden

De (scheidings)wanden tussen de verschillende woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren (tussen de woningen is de scheiding luchtdicht). De dragende binnenwanden van de kopgevels worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen, evenals de binnenspouwbladen van de voor-, zij- en achtergevels.

Woningtype A:

Ter plaatse van de trap zal een kalkzandsteen stabiliteitswand worden geplaatst op de beganegrond en de 1<sup>e</sup> verdieping, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Woningtype B:

Ter plaatse van de trap zal een kalkzandsteen stabiliteitswand worden geplaatst op de beganegrond en de 1<sup>e</sup> verdieping, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Woningtype C:

Bij de hoekwoningen ter plaatse van de trap zal een kalkzandsteen stabiliteitswand worden geplaatst op de beganegrond en de 1<sup>e</sup> verdieping, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Woningtype D:

Ter plaatse van de hal naar de berging op de beganegrond en op de 1<sup>e</sup> verdieping overloop/toiletruimte een prefab betonnen stabiliteitswand worden geplaatst, zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Het is niet mogelijk om in deze stabiliteitswand aangepaste en/of aanvullende (elektra)installaties op te nemen.

#### 11.7. Lichte- en zware scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden in de woningen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar op tekening is aangegeven worden gipsblokken met een dikte van 100 mm toegepast.

In de volgende situaties worden de wanden uitgevoerd met zware gipsblokken:

- Tussen verblijfsruimtes;
- Het deel van een evt. verblijfsruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping dat grenst aan een overloop die in open verbinding staat met de woonkamer;
- Tussen een toiletruimte en een verblijfsruimte;
- Indelingswanden op de 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken 100 mm of Metalstud wanden i.v.m. de hoogte van de wanden.
- 

De badkamers worden gedeeltelijk uitgevoerd met waterbestendige gipsblokken.

## 12 Vloeren

### 12.1. Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

### 12.2. Kruipruimte

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel.

Woningtype A;

Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur en de toegang van de berging een opening gemaakt in de begane grondvloer. Deze opening wordt voorzien van een metalen omranding en afgedekt met een kierdicht kruipluik, voorzien van een luikring waarmee het geopend kan worden. De opening onder het kruipluik wordt dichtgezet met wegneembare isolatie.

Woningtype B en C;

Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur een opening gemaakt in de begane grondvloer. Deze opening wordt voorzien van een metalen omranding en afgedekt met een kierdicht kruipluik, voorzien van een luikring waarmee het geopend kan worden. De opening onder het kruipluik wordt dichtgezet met wegneembare isolatie.

Woningtype D;

Voor de toegang van de kruipruimte wordt ter plaatse of in de nabijheid van de voordeur en de toegang van de bijkeuken een opening gemaakt in de begane grondvloer. Deze opening wordt voorzien van een metalen omranding en afgedekt met een kierdicht kruipluik, voorzien van een luikring waarmee het geopend kan worden. De opening onder het kruipluik wordt dichtgezet met wegneembare isolatie.

Uit de opgave van de waterstanden kan worden opgemaakt dat de kruipruimten droog blijven. Het valt echter niet uit te sluiten dat er, bij veel of langdurige regen of wisselende grondwaterstanden, in de kruipruimte in meer of mindere mate tijdelijk (grond)water zichtbaar is.

*De koper zal de Verkoper en/of Aannemer nimmer aansprakelijk kunnen houden voor eventuele gevolgen van grondwater in de kruipruimten.*

### 12.3. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). In het plafond zijn de naden van de bekistingsplaten zichtbaar. Ter plaatse van overgangen van uitbreidingen, ruwbouwopties en/of (trap)sparingen kan een stalen draagbalk worden aangebracht vanwege eisen vanuit de constructeur. Voor zover mogelijk zal deze worden weggewerkt. Dit is echter niet altijd mogelijk.



*Afhankelijk van de indeling en optiekeuzen kunnen ervan uit wet- en regelgeving extra voorzieningen noodzakelijk zijn, waarbij te denken valt aan brandwerende en/of geluidswerende voorzieningen. Deze kunnen onder/lager dan het plafond/vloer van bovengelige verdieping zichtbaar zijn onder het plafond van de begane grond.*

## 13 Daken

### 13.1. Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woningen bestaat uit geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit houten balken (zogenaamde sporen) waartussen isolatie en aan binnenzijde een binnenbeplating, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

Aan de binnenzijde is een binnenbeplating aangebracht. De naden en aansluitingen worden afgewerkt met aftimmerstroken.

De binnenzijde van de kapconstructie op de 2e verdieping wordt wit gegrond uitgevoerd (niet nader afgewerkt). Hieronder valt de:

- Binnenbeplating van de dak elementen en evt. dakkapellen;
- Aftimmerstroken ten behoeve van afwerking naden en aansluitingen van de dakelementen;
- Beplating aan de zichtzijde van de knieschotten, en het evt. demontabele luik;
- Beplating ter plaatse van de dagkanten van de evt. dakramen.

Daar waar noodzakelijk en conform opgave constructeur kan er een staalconstructie worden opgenomen in of onder de dakconstructie. Voor zover mogelijk zal deze worden weggewerkt. Dit is echter niet altijd mogelijk.

### 13.2. Platte daken

Woningtype A

Het platte dak van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer waarop onder afschotisolatie wordt aangebracht en afgewerkt met 2-laagse bitumineuze dakbedekking met grind, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur gecoat zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat, en voorzien van hemelwaterafvoeren.

Met een dak doorvoer zal de berging op een natuurlijke manier worden geventileerd.

Woningtype D

Het platte dak van de aangebouwde tuinkamer wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer, in de hoeken wordt in het binnenspouwblad 2 kolommen geplaatst, deze worden voorzien schilderwerk.

De betonnen breedplaatvloer waarop onder afschotisolatie wordt aangebracht, bedekt met een bitumineuze dakbedekking met grind, warmteweerstand volgens bouwbesluit

Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur gecoat zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat, en voorzien van hemelwaterafvoeren.

Woningtype A, C en D

Het platte dak van de erker bij woningtype A, C en D wordt uitgevoerd als een prefab houten dakvloer voorzien van een afschotlaag, isolatie en een bitumineuze dakbedekking met leislæg, warmteweerstand volgens bouwbesluit.

De dakranden van de erker worden voorzien van een houten omtimmering, het plafond van houtenplaatmateriaal op rachelwerk. En aan de bovenzijde voorzien van een aluminium daktrim in kleur gecoat zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat,

en voorzien van een hemelwaterafvoer.

Aan de binnenzijde wordt de erker voorzien van een gipsplaten plafond. Het plafond van de erker is qua hoogte afwijkend van het plafond van de woonkamer.

### 13.3. Doorgangen (in geval van stalen ligger(s) in verdiepingsvloer

Ter plaatse van de doorgang aan de binnenzijde van de woning worden de bovengelegen vloer en gevel opgevangen door een stalen balk. Deze staalconstructie kan zichtbaar zijn onder/lager dan het plafond/vloer van bovengelegen verdieping. In dat geval wordt deze afgewerkt met een brandwerende beplating/voorzieningen. Er zal in dat geval een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.

### 13.4. Knieschotten

Onder de meeste hellende daken worden om constructieve redenen knieschotten aangebracht (houten wanden van ca 1,1 m hoog onder in het dak). Deze knieschotten hebben een dragende functie en mogen beslist niet verplaatst of verwijderd worden! Waar mogelijk wordt voorzien in één demontabel luik waarmee de ruimte achter de knieschotten bereikbaar is gemaakt. De positie van dit luik wordt bepaald door de kapleverancier en is afhankelijk van de opbouw van het knieschot.

Het is niet mogelijk om in deze knieschotten (elektra)installaties op te nemen.

*De knieschotten op de zolderverdiepingen mogen nooit verplaatst of verwijderd worden.  
Er mogen ook geen extra demontabele luiken worden gemaakt*

### 13.5. Dakpannen

De hellende daken worden belegd met dakpannen:

De vorm, kleur en het materiaal van de dakpannen en hulpstukken (bv. ontluchting riolering d.m.v. een ontluichtingspan) zijn in overleg met de architect bepaald en vermeld in de kleur- en materiaalstaat en volgens monster.

De verankering van de dakpannen wordt conform het verankeringsadvies van de leverancier en de geldende voorschriften uitgevoerd.

### 13.6. Luifel

Op de diverse gevels worden volgens verkooptekeningen houten luifel(s) gerealiseerd.

De buitenranden van de luifel worden voorzien van een houten omtimmering geschilderd in kleur.

Het plafond bestaat uit een plaatmateriaal, geschilderd in kleur.

De bovenzijde van de luifel wordt voorzien van een aluminium daktrim in kleur gecoat zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De luifel wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking met leislag.

De zijkant van de luifel is voorzien van een spuwer of h.w.a. ten behoeve van het afvoeren van hemelwater.

Bevestigingsmiddelen en evt. ankers hebben geen kleurafwerking en zullen in het zicht blijven.

Luifel in de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Woningtype A;

De luifel ter plaatse van de voordeur is voorzien van een staalconstructie, stalen kolom op betonpoer.

De staalconstructie thermische verzinkt de in het zicht blijvende onderdelen worden in kleur gecoat, zie kleur en materiaalstaat.

Woningtype C;

De luifel in samenhang met de erker ter plaatse van de voordeur tussen woning is voorzien van een stalenkolom op betonpoer.

De staalconstructie thermische verzinkt de in het zicht blijvende onderdelen worden in kleur gecoat, zie kleur en materiaalstaat.

De luifel ter plaatse van de voordeur hoekwoning is voorzien van stalenluifelsteunen thermische verzinkt en worden opgenomen in de dakconstructie.

Woningtype D;

De luifel ter plaatse van de voordeur is voorzien van stalenluifelsteunen thermische verzinkt deze zijn opgenomen in de dakconstructie.

### **13.7. Dakkapel**

Woningtypen A, B en C;

Bij verschillen bouwnummers worden conform de verkooptekeningen een dakkapel aangebracht. De wanden worden opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatie. De binnenzijde van de dakkapel is afgewerkt met gipsplaten waarvan alleen de naden en schroefgaten gevuld zijn.

De zijwangen en de voorzijde van de dakkapel worden aan de buitenzijde bekleed met een vezelcementbeplating en wordt geschroefd aangebracht.

De buitenranden en overstek van de dakkapel worden voorzien van een plaatmateriaal omtimmering gelakt in kleur, de dakrand van de dakkapel wordt afgewerkt met een aluminium daktrim/ kraalprofiel in kleur gecoat zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. Het dak van de dakkapel wordt afgewerkt met een EPDM-dakbedekking.

Voor kleuren zie de kleur- en materiaalstaat.

### **13.8. Dakramen**

Volgens de verkooptekeningen worden er bij een aantal bouwnummers in het hellende dak aan de voor- en of achterzijde dakramen aangebracht. Kleur aan de buitenzijde volgens het leveringsprogramma van de fabrikant. Het dakraam is aan de binnenzijde standaard fabrieksmatig wit gelakt.

De openingen aan de binnenzijde van het dakvlak worden rondom afgetimmerd met een houten beplating.

### **13.9. Afwerking buitenzijde (goot)**

#### **13.9.a. Dakgoten**

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- De horizontale onderdelen worden afgewerkt met een houten betimmering, in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
- De onderzijde van de dakgoten wordt afgewerkt met een plaatmateriaal in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

#### **13.9.b. Overstekken erkers**

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- De horizontale dakrandafwerkingen (boeidelen) worden afgewerkt met een houten betimmering, in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
- De onderzijde van dakoverstekken (waar het dak over de gevel heen steekt) wordt afgewerkt met een plaatmateriaal in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

**13.9.c. Overstekken dakkapellen.**

De verschillende onderdelen worden als volgt afgewerkt:

- De horizontale dakrandafwerkingen (boeidelen) worden afgewerkt met een plaatmateriaal in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
- De onderzijde van dakoverstekken (waar het dak over de gevel heen steekt) wordt afgewerkt met een plaatmateriaal in kleur geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

**13.9.d. Muurafdekkers kopgevels**

De afdekkappen op de bovenzijde metselwerk kopgevels zijn uitgevoerd in aluminium afdekkappen in kleur gecoat, zoals aangegeven in de Kleur- en materiaalstaat

De aluminium afdekkappen zijn voorzien van water-keer-randjes voor het afvoeren van het regenwater naar de verholengoot.

## 14 Kozijnen

**14.1. Buitenkozijnen**

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden deze buitenkozijnen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorberekt en gelakt.

De kozijnen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur. De houten kozijnen worden uitgevoerd als traditioneel tijdens de bouw geplaatste kozijnen.

De kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

**14.2. Vensterbanken**

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet in een lichte kleur aangebracht.

**14.3. Buitendorpels**

Ter plaatse van buitendeuren en waar kozijnen tot op het vloerpeil doorlopen worden geïsoleerde onderdorpels van versterkt kunststof toegepast, in de kleur zwart.

**14.4. Ramen**

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout. Tijdens de fabricage worden de ramen vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorberekt en gelakt. De ramen hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.

Alle ramen worden voorzien van de benodigde tochtwering.

Voor kleuren zie de kleur- en materiaalstaat.

Het raam ter plaatse van de keuken kan een draai-/kiepstand hebben, zie hiervoor de verkooptekeningen. In verband met de mogelijkheid tot het wijzigen van de keukenopstelling, het verplaatsen van aansluitpunten en/of wensen ten aanzien van het ontwerp, wijzen wij u erop dat afhankelijk van de hoogte van het werkblad, de standaard spoelbakpositie, het type keukenkraan en/of keukenkraanpositie het raam mogelijk niet geheel kan worden geopend.

**14.5. Buitendeuren**

Tijdens de fabricage worden de deuren vanuit de timmerfabriek compleet beglaasd en fabrieksmatig voorberekt en gelakt. De deuren hebben daardoor aan de binnen- en buitenzijde dezelfde kleur.

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke houten deur en wordt voorzien van een glasopening met lijstwerk, brievenleuf en weldorpel conform de verkooptekeningen.

Woningtype A;

De deuren in de achter- of zijgevel en de enkele deur worden gemaakt van hardhout met glasopeningen conform de verkooptekeningen.

De deuren naar de berging in de voorgevel worden uitgevoerd als geïsoleerde vlakke houten deuren met verticale groeven, zonder glasopeningen.

Woningtype B, C en D;

De deuren in de achter- of zijgevel worden gemaakt van hardhout met glasopeningen conform de verkooptekeningen.

Voor kleuren zie de kleur- en materiaalstaat.

#### 14.6. Binnenkozijnen

Woningtype A, C en D;

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en de 1<sup>e</sup> - 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen **zonder** bovenlicht voor opdekdeuren.

Woningtype A,C en D;

Het binnenkozijn naar de technische ruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijn **zonder** bovenlicht geschikt voor een opdekdeur, kozijn wordt geluidswerend uitgevoerd.

Woningtype B;

De binnenkozijnen in de woning op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen **met** bovenlicht voor opdekdeuren.

Bovenlichten worden voorzien van floatglas (doorzichtig).

Bij de meterkast, trapkast en kast verdeler vloerverwarming worden deze uitgevoerd in een dicht houten paneel.

De binnenkozijnen in de woning op de 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen **zonder** bovenlicht voor opdekdeuren.

Het binnenkozijn naar de technische ruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als stalen montagekozijn **zonder** bovenlicht geschikt voor een opdekdeur, kozijn wordt geluidswerend uitgevoerd.

De binnen kozijnen zijn fabrieksmatig gelakt in de kleur wit.

Algemeen:

Bij binnenkozijnen zonder bovenlichten kunnen scheurtjes optreden in de binnenwand aan de bovenzijde van het kozijn. Zie meer daarover in het hoofdstuk 0"

Ingebruikname woning".

#### 14.7. Binnendorpels

Ter plaatse van de toilet(ten), de badkamer en ter plaatse van de technische ruimte(s) worden dorpels van kunststeen toegepast.

#### 14.8. Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte stompe deuren of opdekdeuren in de kleur wit

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur en/of het paneel boven de deur de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

#### 14.9. Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG\*\*® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit. Dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid volgens de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig wonen verstrekt).

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilindersloten in de buitendeuren en de berging zijn per woning met dezelfde sleutel te bedienen.

Bij woning met een achtererfafscheiding met poortdeur is deze met dezelfde sleutel te bedienen.

In de voordeur wordt ten behoeve van de post een brievenklep aangebracht. Indien er door Post NL een aparte brievenbus wordt geëist dan dient de koper deze na oplevering voor eigen rekening en risico aan te brengen.

De woningen worden voorzien van huisnummers nabij de voordeur.

De huisnummers worden gecombineerd met het buitenverlichtingsarmatuur, deze worden op een prefab betonnen blokje gemonteerd en opgenomen in het gevelmetselwerk zie par11.1.b  
Zie de verkooptekeningen en de kleur-materiaalstaat.

De deur van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag- en nachtslot.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knop.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

## 15 Trappen

Woningtype A en D;

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met ronde leuning en hekwerken. Wanneer de leuning gemonteerd wordt op het traphekje zal deze uitgevoerd worden in een multiplexpaneel.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping en naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

Woningtype B;

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met ronde leuning en hekwerken.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

Woningtype C hoekwoningen;

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met ronde leuning en hekwerken. Wanneer de leuning gemonteerd wordt op het traphekje zal deze uitgevoerd worden in een multiplexpaneel.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping en naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

Woningtype C tussenwoning;

De trappen binnen de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met ronde leuning en hekwerken.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

Algemeen: de trappen worden uitgevoerd met zgn. lepe hoeken, deze zijn bedoeld voor het doorvoeren van installatieleidingen, de installateur zal in een later stadium bekijken of deze noodzakelijk zijn.

## 16 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas.

Bij de erkers die dicht bij de erf grens staan worden voorzien van 30 min brandwerende beglazing.

In de buitenkozijnen of puiken is geen letselwerende beglazing opgenomen. Voor beglazing in de kozijnen en/of puiken waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven maaiveldniveau is geen letselwerend glas opgenomen.

*Indien letselwerende beglazing wel gewenst is, wordt de koper de mogelijkheid geboden dit als meerwerk te laten uitvoeren, zie de kopers keuzelijsten.*

De evt. bovenlichten in de binnenkozijnen worden voorzien van enkel floatglas. Het evt. bovenlicht ter plaatste van de trapkast en meterkast wordt voorzien van een boardpaneel. Tevens wordt het boardpaneel van de meterkast voorzien van ventilatiesleuven.

### 16.1. Tuimel dakramen

De tuimel dakramen worden voorzien van isolatieglas

## 17 Hekwerken

Niet van toepassing

## 18 Vloer-, wand-, plafondafwerking en tegelwerk

### 18.1. Vloerafwerking

De begane grondvloer en -verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer.

Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

E.e.a. zoals aangegeven in de Afwerkstaat (zie hoofdstuk 26)

Met uitzondering van vloertegelwerk in de sanitaire ruimten worden er geen vloerafwerkingen aangebracht.

De prefab betonvloeren van de vrijstaande buitenbergingen worden niet afgewerkt.

### 18.2. Wandafwerking

De wandafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat.

Bij de binnenwanden kunnen scheurtjes optreden, zie hoofdstuk 0"

Ingebruikname woning".

### 18.3. Plafondafwerking

De plafondafwerkingen worden uitgevoerd zoals aangegeven in de Afwerkstaat interieur. (zie hoofdstuk 26).

### 18.4. Vloer- en wandtegels

#### Woningtype A, C en D

Vloertegels;

De vloer van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van vloertegels:

- **Prominent:** Rako serie Extra, donkergrijs, afmetingen 450x450 mm;
- Voegkleur grijs;
- Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een profiel geplaatst en het vloertegelwerk afwaterend naar de draingoot aangebracht.

Wandtegels;

De wanden van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van wandtegels:

- **Prominent:** Rako wandtegels, glanzend wit, afmetingen 200x400 mm; liggend verwerkt;
- Hoogte tegelwerk zoals aangegeven in de Afwerkstaat;
- Voegkleur wit.

De wandtegels in het toilet worden uitgevoerd tot een hoogte van ca. 1500mm, de wandafwerking boven wandtegels in spuitwerk.

De wandtegels in de badkamer worden uitgevoerd tot aan het plafond of tot onderkant dakplaten waar van toepassing.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de ombouw van reservoir inclusief de bovenzijde voorzien van tegelwerk (wandtegels).

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ook niet indien gewijzigd in het meer- en Minderwerk (!). Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een profiel geplaatst en het vloertegelwerk wordt afwaterend naar de douchegoot aangebracht.

Ter plaatse van de douchehoek wordt een glazen wand geplaatst van ca. 2,0 m hoog.

#### Woningtype B

Vloertegels;

De vloer van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van vloertegels:

- **Excellent** Rako serie Extra, donkergrijs, afmetingen 300x300 mm.
- Voegkleur grijs;
- Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een profiel geplaatst en het vloertegelwerk afwaterend naar de draingoot aangebracht.

Wandtegels;

De wanden van de badkamer en de toilet(ten) worden voorzien van wandtegels:

- **Excellent** Rako wandtegels, glanzend wit, afmetingen 250x330 mm; staand verwerkt;
- Hoogte tegelwerk zoals aangegeven in de Afwerkstaat;
- Voegkleur wit.

De wandtegels in het toilet worden uitgevoerd tot een hoogte van ca. 1500 mm, de wandafwerking boven wandtegels in spuitwerk.



De wandtegels in de badkamer worden uitgevoerd tot aan het plafond of tot onderkant dakplaten waar van toepassing.

Ter plaatse van een wandcloset wordt de ombouw van reservoir inclusief de bovenzijde voorzien van tegelwerk (wandtegels).

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ook niet indien gewijzigd in het meer- en minderwerk(!). Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte hoekprofielen toegepast.

Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer wordt een profiel geplaatst en het vloertegelwerk wordt afwaterend naar de draingoot aangebracht.

Ter plaatse van de douchehoek wordt een glazen wand geplaatst van ca. 2,0 m hoog.

*Zie ook de brochure van het tegelwerk.*

## 19 Natuur- en kunststeen

Op de borstwering onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet in een lichte kleur aangebracht.

## 20 Afbouw-timmerwerk

### 20.1. Meterkast

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht volgens richtlijnen van de nutsbedrijven.

### 20.2. Aftimmeringen

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde van de woning daar waar nodig afgetimmerd.

Ter plaatse van de lepe hoeken van de trappen wordt een leidingschacht aftimmering aangebracht.

De vloerranden van de trapgaten worden afgetimmerd.

Daar waar een binnenwand niet aansluit op een andere wand, kozijn etc. wordt de wand beëindigd middels een houten afwerklát.

Het overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

*Afhankelijk van de indeling en optiekeuzen kunnen er vanuit wet- en regelgeving extra voorzieningen noodzakelijk zijn, waarbij te denken valt aan brandwerende en/of geluidswerende voorzieningen.*

### 20.3. Plinten

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

## 21 Schilderwerk

Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens de kleur- en materiaalstaat exterieur en de afwerkstaat interieur.

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig gelakt, om een optimale behandeling te garanderen. Dat houdt ook in dat de kozijnen aan buiten- en binnenzijde dezelfde kleurstelling hebben.

De houten kozijnen en alle houten geveldelen vereisen periodiek onderhoud conform de onderhoudsvorschriften, die bij oplevering worden overhandigd.

De volgende in het zicht blijvende hout- en metaalwerken in de woning wordt ter plaatse voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem en één keer afgelakt:

- De aftimmerlatten van de buitenkozijnen;
- Trapbomen;
- Lepe hoeken;
- Hekwerken;
- Leuning (blank gelakt);
- Trapgat sparingen.
- Stalenkolommen.

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk, dakplaten en knieschotten wordt geen schilderwerk aangebracht. Tevens wordt er geen schilderwerk aangebracht op traptreden en stootborden (traptreden en stootborden worden geleverd voorzien van fabrieksmatige aangebrachte grondverf).

Dakplaten en knieschotten zijn ter plaatse van de 2e verdieping wit fabrieksmatig wit gegrond(niet nader afgewerkt).

*Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de folder van Woningborg 'Gebruik en onderhoud van uw woning', welke samen met het certificaat is toegezonden. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het van belang de voorgeschreven onderhoudsfrequentie te hanteren.*

*Periodiek onderhoud kan schades voorkomen en zorgt ervoor dat de woning er goed blijft uitzien. En zorgt er ook voor dat u aanspraak kunt blijven maken op de verstrekte garanties van de toegepaste materialen.*

## 22 Keuken

De woningen worden standaard voorzien van een keuken. Deze wordt geplaatst voor de oplevering.

Voor de keukens per type wordt verwezen naar de keuken brochure.

Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden een keuken naar eigen keuze aan te laten brengen. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier, voor dit project Intermat te Mijdrecht.

Zie hiervoor ook het betreffende hoofdstuk in de kopers procedure.

*Zie ook de Keuken brochure.*

## 23 Sanitair

De woningen worden voorzien van standaard sanitair. Hieronder worden de sanitair pakketten omschreven zoals deze in de verschillende afwerkniveaus worden toegepast.

De afvoer van de douchehoek wordt standaard uitgevoerd met een zogenaamd WTW-douchegoot.

Deze goot heeft een geïntegreerde warmtewisselaar waardoor restwarmte uit het water dat door de afvoer stroomt wordt benut. Met die restwarmte wordt het water dat naar de douchemengkraan loopt voorverwarmd, waardoor er minder energie voor het opwekken van het heet water gebruikt hoeft te worden.

Aan u als koper wordt de mogelijkheid geboden sanitair naar eigen keuze te laten aanbrengen. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier. Zie hiervoor ook het betreffende hoofdstuk in de kopers procedure.

Specificatie van het standaard sanitair, uitgevoerd in de kleur wit:

### 23.1. Badkamer en toilet

#### 23.1.a. Toiletruimte begane grond:

Woningtype A, C en D

Prominent:

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Avento Combi-Pack:
  - Wandcloset Directflush (zonder spoelrand) 370 x 530 mm, kleur wit;
  - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 30, wit-chroom-wit kunststof.

Fonteincombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo fontein 360 x 250 mm, wit;
- Hansgrohe Logis fontein kraan, chroom;
- Viega Project plugbetersifon met muurbuis en rozet, chroom.

Woningtype B

Excellent:

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura Combi-Pack:
  - Wandcloset Twistflush (open spoelrand) 370 x 530 mm, kleur wit;
  - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 20, wit-chroom-wit kunststof.

Fonteincombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura fontein 360x265 mm, wit;
- Hansgrohe Logis fontein kraan, chroom;
- Viega Project plugbetersifon met muurbuis en rozet, chroom.

#### 23.1.b. Badkamer 1e verdieping:

Woningtype A, C en D

Prominent:

Douchecombinatie bestaat uit:

- Technea Joulia Inline 5P-630 douchegoot-wtw
- Hansgrohe Ecostat douchethermostaat 1001CL opbouw, chroom;
- Hansgrohe Pulsify Select S doucheset Relaxation EcoSmart + glijstang chroom.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt een glazenwand geplaatst van ca 800 x 1950 mm hoog

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Avento wastafel 600 x 470 mm, wit;
- Hansgrohe Logis Fine 100 CoolStart wastafel mengkraan, chroom;
- Bron Flowline Pop-up wastafelplug afsluitbaar, chroom;

- Bron 800 bekersiston met muurbuis en rozet, chroom;
- Bron Square badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 600 x 500 mm.

#### Woningtype B

##### Excellent:

Douchecombinatie bestaat uit:

- Techna Joulia Inline 5P-630 douchegoot-wtw
- Hansgrohe Ecostat 1001CL douchethermostaatkraan opbouw, chroom;
- Hansgrohe Pulsify Select S doucheset Relaxation EcoSmart+ met glijstang 650 mm, chroom.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt een glazenwand geplaatst van ca 800 x 1950 mm hoog

Wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wastafel 600 x 445 mm, wit;
- Hansgrohe Logis Fine 100 Coolstart wastafel mengkraan, chroom;
- Bron Flowline Pop-up wastafelplug afsluitbaar, chroom;
- Viega Project bekersiston met muurbuis en rozet, chroom;
- Bron Square badkamerspiegel horizontaal gemonteerd 600 x 500 mm.

#### **23.1.c. Toiletruimte 1e verdieping:**

##### Woningtype A, C en D

##### Prominent

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Avento Combi-Pack:
  - Wandcloset Directflush (zonder spoelrand) 370 x 530 mm, kleur wit;
  - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 30, wit-chroom-wit kunststof.

#### Woningtype B

##### Excellent: B (toilet in de badkamer geïntegreerd)

Toiletcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura Combi-Pack:
  - Wandcloset Twistflush (open spoelrand) 370 x 530 mm, kleur wit;
  - Zitting softclosing-quickrelease + deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 20, wit-chroom-wit kunststof.

*Zie ook de Sanitair brochure.*

## 24 Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten bij de woningen met pannen worden uitgevoerd als zinkenbakgoten. Deze worden omtimmerd zoals op de geveltekeningen is aangegeven.

De hemelwaterafvoeren zijn rond en worden uitgevoerd in zink.

De dakkapellen worden voorzien van een spuwer.

Bij de aansluiting van 2 dakvlakken worden de zgn. kilgoten toegepast

Ter plaatse van de aansluiting van het pannendak op de zijwangen van de dakkapel en de aansluiting van het pannendak met de kopgevels wordt een verholten goot toegepast.

De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande bergingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC

De hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de schoonwaterriolering.

Bij de woning blok 5 t/m 8 worden de schoonwaterafvoeren aan de voorzijde geloosd op het openbaar gebied via de overstroomkolken in de voortuin ( zie ook art7).

## 25 Installaties

### 25.1. Meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven. In de meterkast worden de groepenkasten en hoofdzekering van de elektrische installatie aangebracht.

Verder zullen een beltrafo, de aansluitpunten voor telefoon (ISRA) en kabeltelevisie (AOP), de hoofdkraan van de waterleiding, de elektrameter en de watermeter in de meterkast worden aangebracht.

De meterkast moet volgens de geldende voorschriften geventileerd worden. Daarvoor worden in de deur en/of boardpaneel en/of in de wand boven het kozijn de benodigde ventilatievoorzieningen aangebracht.

### 25.2. Technische ruimte

De technische ruimten zijn ruimten waar de verwarmings- en/of ventilatieapparatuur wordt opgesteld. Dat houdt ook in, dat er aan- en afvoerleidingen en diverse appendages (kleine toestellen ter completering van de installatie) worden geïnstalleerd. Deze installaties en aan- en afvoerleidingen worden niet weggewerkt en worden op de wanden of het plafond of vrij in de ruimte in het zicht gemonteerd. De technische ruimte wordt niet nader afgewerkt.

*De technische installaties in woningen worden steeds uitgebreider en complexer. Dit is het gevolg van extra aandacht voor gezondheid en energiegebruik, sterk toegenomen wet- en regelgeving, technische ontwikkelingen en de vraag naar gemak en comfort. De technische ruimten worden daardoor steeds meer – ook qua uiterlijk - de machinekamer van de woning.*

### 25.3. Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare waterleidingnet. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten alsmede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

De waterleiding wordt afsluitbaar en aftapbaar aangelegd en zodanig ontworpen dat er geen bevroeringsgevaar ontstaat.

*De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionellabacteriën kunnen ontwikkelen.*

#### 25.4. Gasinstallaties

De woningen worden niet aangesloten op het gasdistributienet. Het is daarom niet mogelijk om gas gerelateerde apparaten aan te sluiten.

#### 25.5. Verwarmingsinstallatie/ warmwatervoorziening

##### 25.5.a. Functionele eisen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorziening in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

- Woonkamer en keuken: 22°C
- Slaapkamers: 22°C
- Hal en overloop: 18°C
- Badkamer: 22°C (vloerverwarming in combinatie met de elektrische radiator)
- Zolder 2e verdieping: 18°C

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buitentemperatuur van -10°C. Ten aanzien van koeling worden geen garanties ten aanzien van een te behalen en te behouden temperatuur gegeven.

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is een warmteverlies berekening uitgevoerd volgens de ISSO-publicatie 51.

##### 25.5.b. Warmte opwekinstallatie

De woningen zijn voorzien van een individuele warmtepomp geleverd en onder verantwoordelijkheid van derden die is aangesloten op een collectief warmtenetwerk. Dit warmtenet gebruikt de aardwarmte van bodembronnen om water op temperatuur te brengen. Dit water wordt op circa 12 graden Celsius via een collectief netwerk naar de woningen getransporteerd. De individuele warmtepomp verwarmt vervolgens de woning op basis van eigen instellingen. Voor de levering van de warmte en het gebruik van de warmtepomp dient een leverings- en leaseovereenkomst afgesloten te worden met een derden exploitant.

De warmtelevering en de warmtepomp met bijbehorende installaties maken geen deel uit van de levering van de aannemer en zijn zodoende uitgesloten van aansprakelijkheid en garanties vanuit de aannemer. Voor defecten, onderhoud of vragen over het gebruik of overige vragen over de warmtepomp dient u contact op te nemen met de exploitant (ReDo B.V., gevestigd in Susteren).

*Voor informatie over deze warmtevoorziening wordt verwezen naar de documentatie van ReDo.*

Elke woning wordt uitgerust met een individuele elektrische warmtepompinstallatie om warm tapwater te bereiden en de woning te verwarmen middels vloerverwarming. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron (energiebron is collectief). In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer kan de relatieve koude uit de bodem worden benut om beperkt te koelen.

Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als warmte- en koudeopslag (WKO). De warmtepompinstallatie wordt in de technische ruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping geplaatst.

**25.5.c. Verwarmen en koelen via de vloer**

Het verwarmen van de woning gebeurt met een vloerverwarmingssysteem. Ook het koelen van de woning gebeurt via datzelfde systeem. Op de verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten vloerverwarming wordt aangebracht waar cv-water doorheen stroomt.

Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winter heeft dit water een hogere temperatuur. De vloerverwarming worden niet zo warm als radiatoren verwarming.

*In dit verband is het belangrijk op te merken, dat een vloerverwarming een traag systeem is, dat niet snel kan reageren op een warmtevraag en al helemaal niet snel kan worden uitgeschakeld.*

's Zomers wordt er water van ongeveer 18°C door het vloerverwarming-systeem gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op en geeft deze af in de bodem. Het effect is niet te vergelijken met een koelinstallatie, maar toch kan er een temperatuurverlaging van ongeveer 3°C bereikt worden, wat op warme zomerdagen als aangenaam ervaren wordt.

De badkamer (waar de luchtvochtigheid vaak veel hoger is) wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglijden door condensatie op de vloer.

De warmte die op deze wijze aan de woning wordt onttrokken wordt in de bodem opgeslagen om in de wintermaanden de woning weer mee te verwarmen. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren.

*Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen doordat de bodem met warmte wordt opgeladen. Daarnaast houdt dit de bodembron in balans. Dit betekent ook dat de installatie het gehele jaar in bedrijf moet zijn en niet buiten het stookseizoen uitgezet moet worden.*

Bij extreme hitte/hittegolf kan in uitzonderlijke gevallen lichte condensatie van ruimtevocht op de vloer plaats vinden. In deze uitzonderlijke gevallen kunt u evt. de ruimtetemperatuur tot ongeveer 3°C onder de buitentemperatuur instellen om dit effect te voorkomen. Deze verstelling vindt niet automatisch plaats.

*De installatie is niet uitgerust met een dauwpuntregeling. De gebruiker moet zelf de thermostaat aanpassen. Dit vindt niet automatisch plaats.*

**25.5.d. Keuze vloerafwerking/ vloerbedekking**

De vloerverwarming functioneert door middel van slangen die in de dekvloer zijn opgenomen. De warmte (of koude) moet goed aan de ruimte afgegeven kunnen worden. Niet alle later aan te brengen vloerafwerkingen zijn hiervoor geschikt. Als de warmteafgifte te veel belemmerd wordt kan dit schade veroorzaken aan de dekvloer en/of uw vloerafwerking en kunnen de gegarandeerde temperaturen niet behaald worden.

Het systeem is erop berekend dat de isolatiewaarde (de Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerbedekking niet hoger is dan 0,09 m<sup>2</sup>K/W.

In dit verband is het belangrijk op te merken, dat een vloerverwarming een traag systeem is, dat niet snel kan reageren op een warmtevraag en al helemaal niet snel kan worden uitgeschakeld.

Wij adviseren u te allen tijde een vloerafwerking te kiezen die geschikt is voor vloerverwarming- en koeling en ook bestand is tegen lichte condensatie. Zoals een tegelvloer of pvc-vloer.

*U dient zich voor de aanschaf van de vloerafwerking goed te laten informeren door de leverancier over de toepassing van de juiste materialen op vloeren met vloerverwarming en -koeling.*

#### **25.5.e. Warmtapwatervoorziening**

De warmteopwekking ten behoeve van warmtapwater wordt verzorgd door een laagtemperatuur warmtepompsysteem gekoppeld aan een centraal bronsysteem. Deze warmtepomp met bijbehorende installatie wordt geleverd door derden en maken geen deel uit van de levering van de aannemer. Derhalve is de Aannemer niet verantwoordelijk en aansprakelijk voor een juiste werking, levering van warmte en garanties aangaande de warmtepomp en bijbehorende installatie.

De warmtepompunit bevat een geïntegreerd voorraadvat (boiler) van ca. 178 liter met daarin warm tapwater t.b.v. badkamer en keuken. De warmtepomp zorgt dat het water in het voorraadvat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55°C. De warmtepomp zal het water standaard niet warmer maken vanwege het gunstige effect op het energieverbruik.

In verband met thermische desinfectie wordt de boiler via een elektrisch element 1 maal per week (automatisch en kortstondig) doorverwarmd om legionellavorming te voorkomen.

*Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituren in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warmwater versneld kan verbruiken. En dat de capaciteit van een boiler altijd beperkt is. In artikel 4 in bijlage A horend bij de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van Woningborg worden de uitgangspunten voor het bepalen van het volume van een boiler toegelicht.*

Als er in het kopersmeerwerk voor kranen en/of douches met grotere volumestroomklasse wordt gekozen dan heeft dit invloed op het warmwaterverbruik en zal de warmwatervoorraad ook sneller afnemen. Op verzoek kan er een warmwaterberekening worden gemaakt op basis van de uitgekozen sanitaire kranen.

#### **25.5.f. Badkamer**

In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingsslangen worden aangebracht in de douchehoek (i.v.m. het afschot richting de draingoot) en/of onder de positie van een optioneel ligbad (indien vermeld in kopers keuzelijst).

In de badkamer is geen temperatuurregeling van de vloerverwarming mogelijk. Naast de vloerverwarming wordt in de badkamer ook een elektrische handdoek radiator geplaatst met een eigen thermostaat waarmee de ruimtetemperatuur in de badkamer is te regelen.

De badkamer wordt uitgesloten van het koelsysteem vanwege het risico van uitglieden door condensatie op de vloer.

#### **25.5.g. Toiletten**

In de toiletten worden een paar lussen vloerverwarmingsslangen vanuit de hal of de overloop aangebracht.

#### **25.5.h. Temperatuurregeling**

De temperatuur van het CV-water t.b.v. de vloerverwarming wordt automatisch aangepast afhankelijk van de buitentemperatuur, zodat er altijd op de meest efficiënte manier wordt verwarmd. Daarvoor wordt aan de gevel van de woning een buitenvoeler geplaatst op een nader te bepalen positie, afhankelijk van de oriëntatie van de woning. Eén en ander volgens opgave van de installateur.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat, welke wordt geplaatst in de woonkamer. Deze hoofdthermostaat bepaalt samen met de buitenvoeler het omschakelpunt verwarmen of koelen. Daarnaast zullen enkele verblijfsruimten en de zolder worden voorzien van een thermostaat die de temperatuur in de desbetreffende ruimte regelt. Deze



thermostaten zijn afhankelijk van de hoofdthermostaat deze stuurt de warmtepomp aan, volgens het zogenaamde master-slave principe.

Op de Verkooptekeningen staat aangegeven in welke ruimten thermostaten worden aangebracht.

De temperatuur in de hal en overlopen zijn niet separaat aan te sturen.

*Het wordt dringend aangeraden om de thermostaten eenmalig op de juiste temperatuur in te stellen en deze verder zo weinig mogelijk te gebruiken. Ook dient geen nachtverlaging (het 's nachts lager zetten van de thermostaat) toegepast te worden. Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus. Voor meer toelichting zie hoofdstuk **Energieverbruik warmtepompsysteem**.*

Bij oplevering van de woning wordt er gebruikersdocumentatie verstrekt.

#### **25.5.i. Verdelers**

De vloerverwarmingsleidingen die door vrijwel de hele woning in de dekvloeren zijn opgenomen worden verdeeld in verschillende verwarmingsgroepen. Op elke verdieping wordt daarvoor een zogenaamde verdeler aangebracht. De verwarmingsgroepen op de verdeler zijn regelbaar middels kleine motoren. De thermostaten (zie vorige alinea) sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Het openen en sluiten van de verwarmingsgroepen kan hoorbaar zijn.

Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moeten de verdelers bereikbaar blijven.

De plaats van de verdelers en afmetingen is afhankelijk van de aantal verwarmingsgroepen. Deze zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. Na start bouw worden de definitieve aantal verwarmingsgroepen en afmetingen van de vloerverdeler door de installateur bepaald

#### **25.5.j. Energieverbruik warmtepompsysteem**

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen gebruiks- en vastrechtkosten betaalt voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van warm tapwater gebeurt ook koken elektrisch. Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vindt echter niet altijd gelijktijdig plaats. Het is om die reden van belang dat u zich goed laat adviseren in uw nieuwe persoonlijke situatie en dit te bespreken met uw energieleverancier. Dit beïnvloedt mogelijk ook de hoogte van uw voorschotbedrag.

De woning dient het eerste jaar drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u de temperatuurstelling op uw thermostaat zo min mogelijk moet veranderen. Stel de thermostaat eenmalig in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20°C. En pas deze hierna zo min mogelijk aan. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en verbruikt deze meer elektriciteit.

De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging dringend afgeraden.

Indien u op vakantie gaat kunt u de thermostaat instellen op de vakantiemodus.

## 25.6. Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem uitgerust met warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht kan worden gehaald en (als het koud is buiten) wordt overgedragen aan de verse binnenkomende lucht. Op deze wijze gaat er bij het ventileren zo min mogelijk warmte verloren.

De WTW-unit wordt in de technische ruimte op de 2e verdieping (zolder) opgesteld.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door de hoofdbediening in de woonkamer/keuken. De gebruiker kan uit een aantal ventilatiestanden kiezen. Daarnaast wordt er in de badkamer een 2e schakelaar geplaatst. Met deze schakelaar kan de ventilatie tijdelijk in een hogere stand worden gezet, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en slaapkamers wordt de al dan niet vooraf verwarmde verse buitenlucht via kunststof ventielen in het plafond ingeblazen. De gebruikte lucht wordt afgezogen via kunststof ventielen in de volgende ruimtes:

- De keuken;
- Het toilet(ten);
- De badkamer;
- De ruimte met daarin de opstelplaats van de wasmachine.

Op de verkooptekeningen is aangegeven in welke ruimten er lucht zal worden ingeblazen en afgezogen. Het aantal en de posities van de ventielen is slechts indicatief aangegeven; dit zal in later stadium door de installateur worden bepaald.

*De lucht circuleert door de woning, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de vrije ruimte onder de binnendeuren. Met de keuze van de vloerafwerking moet erop gelet worden dat er onder de binnendeuren een ruimte openblijft van ca. 20mm.*

Op de zolderverdieping met een hellend dak is het niet mogelijk om via het plafond in te blazen en zal dit indien noodzakelijk via wandventielen gebeuren. Dit houdt in dat de ventilatiekanalen als opbouw uitgevoerd worden en dat deze zichtbaar zijn op de zolderverdieping.

Ter plaatse van de keuken wordt standaard boven het kooktoestel een recirculatieafzuigkap aangebracht (onderdeel van de keuken). Deze recirculatieafzuigkap is niet aangesloten op het ventilatiesysteem, en kan niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

*Een door u zelf aangeschafte afzuigkap mag ook nooit worden aangesloten op het ventilatiesysteem.*

In de woning worden, ten behoeve van de verschillende installaties, leidingkokers aangebracht om de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen uit het zicht weg te werken.

Ter plaatse van de technische ruimte en op de tweede verdieping blijft het leiding- en kanaalwerk echter in het zicht.

Dit leiding- en kanaalwerk wordt niet nader omtimmerd of afgewerkt. Het definitieve verloop van het leiding- en kanaalwerk wordt door de installateur bepaald.

De ventilatielucht wordt aan- en afgevoerd via doorvoeren in het dak. Het aan- en afvoerpunt van de WTW-installatie en de ontluchting van de riolering mogen niet in elkaars nabijheid worden geplaatst om te voorkomen dat vuile afgevoerde lucht weer wordt aangezogen. Dit houdt in dat de benodigde dakdoorvoeren op flinke afstand of bij hellende daken op verschillende dakvlakken worden gepositioneerd.

De kanalen worden onder het dak op de zolderverdieping versleept en blijven dus zichtbaar.

*Wellicht ten overvloede: de kanalen worden op de 2e verdieping niet weggewerkt of afgetimmerd tenzij deze door een verblijfsruimte lopen.*

De WTW-unit is voorzien van filters die zorgen dat grove stofdelen niet in de warmtewisselaar terechtkomen. Door de aangezogen lucht te filteren bij het binnenkomen in de ventilatie-unit wordt ook de levensduur van het toestel verlengd. Een waarschuwingsindicatie meldt wanneer de filters vervangen moeten worden. Daarbij houdt de indicatie rekening met de verstreken tijd en de verplaatste hoeveelheid lucht. De filters dient u wanneer nodig zelf te (laten) vervangen.

*Het is belangrijk de luchtfilters goed te onderhouden. Raadpleeg de documentatie van de installatie die u bij oplevering ontvangt.*

Bij verschillende webshops of bij de leverancier kunt u speciale WTW-filters voor fijnstof, pollen en roetdeeltjes bestellen.

### **25.7. Dak-en gevel doorvoeren**

Op het hellende dak van uw woning worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de:

- WTW-installatie lucht toe- en afvoer;
- Ontluchting van de riolering;

Woningtype A;

- De natuurlijke ventilatie aangebouwde berging.

Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De definitieve plaats van de dakdoorvoeren wordt later stadium door de installateur bepaald.

#### **25.7.a. Rioolontluchting**

Woning type A, B en C;

De bovenkant van de lepe hoek van de trap eindigt op zolder op  $\pm 1$  m boven de 2e verdiepingvloer. Veelal is de rioolontluchting in de lepe hoek opgenomen en zal een grijze Pvc-buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dakdoorvoer worden geleid.

De definitieve plaats zal in een later stadium door de installateur worden bepaald.

Woning type D;

De bovenkant van de lepe hoek van de trap eindigt op zolder op  $\pm 1$  m boven de 2e verdiepingvloer. WTW-kanaal is in de lepe hoek opgenomen. De rioolontluchting is opgenomen in de schacht die uitkomt in de technisch ruimte en zal een grijze Pvc-buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dak doorvoer worden geleid.

De definitieve plaats zal in een later stadium door de installateur worden bepaald.

### **25.8. Elektrische installatie**

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de NEN1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de Verkooptekeningen behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw, fabricaat Jung AS 500 (kleur alpine wit).

Indicatieve hoogte (circa) van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- De schakelaars: 1,05 m;
- De wandcontactdozen: 0,3 m;
- De wandcontactdozen: 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- De wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging: 1,25 m;
- De buitenlichtpunten: 2,2 m;
- De leidingen (loos/ bedraad) ten behoeve van telefoon, data 0,3 m;
- Aansluitpunten ten behoeve van keuken: conform keukentekening;
- De thermostaat: 1,40 m;
- De bediening van de mechanische ventilatie: 1,05 m;
- Evt. wandlichtpunten binnen de woning: 2,3 m, badkamer 2,35 m,  
In een bergkast/trapkast: 1,8 m.

Een uitzondering hierop is de evt. schakelaar bovenaan de trapopgang op de 2e verdieping. Indien er geen aangrenzende binnenwand aanwezig is wordt deze schakelaar lager aangebracht, op het traphek, en wordt deze uitgevoerd als opbouw.

In de meterkast worden twee dubbele opbouw wandcontactdozen geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

Woningtype A;

- Op de gevels van de woning wordt naast de voordeur en de achterdeur/tuindeur en bergingsdeur voorzien van een lichtpunt met armatuur.

Woningtype B en C;

- Op de gevels van de woning wordt naast de voordeur en de achterdeur/tuindeur voorzien van een lichtpunt met armatuur.

Woningtype D;

- Op de gevels van de woning wordt naast de voordeur en de bergingsdeur voorzien van een lichtpunt met armatuur.

### **25.8.a. Buitenberging**

Woningtype B, C en D;

De vrijstaande houten buitenberging worden aangesloten op het elektriciteitsnet van de betreffende woning. De buitenbergingen wordt voorzien van een elektrische installatie zoals op de tekeningen aangegeven.

In de buitenbergingen wordt aan de binnenzijde een lichtpunt met schakelaar en een WCD geplaatst. Aan de buitenzijde wordt een armatuur gemonteerd die met een schemerschakeling direct is aangesloten. De verlichting gaat branden als het donker wordt en draagt daarmee bij aan de veiligheid van de achterpaden. De eigenaar van de berging dient de verlichting in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de verlichting functioneert.

**25.8.b. Armaturen buitenlampen**

Overzicht standaard armaturen, uitgevoerd in de kleur zwart:

| Locatie armatuur    | Type armatuur                                  |
|---------------------|------------------------------------------------|
| De voordeur         | Armatuur kleur zwart Led                       |
| De achterdeur       | Armatuur kleur zwart Led                       |
| Vrijstaande berging | Armatuur kleur zwart Led met schemerschakeling |

**Voordeur Armatuur**

*Impressie armatuur*

**Achtergevel en vrijstaande berging Armatuur**

*Impressie armatuur achtergevel en berging*

**25.9. Rookmeldinstallatie**

De rookmelders worden gemonteerd op het plafond, of op de 2<sup>e</sup> verdieping aan de wand met wandpendel, en aangesloten op het elektriciteitsnet.

- Hal;
- Overloop 1e verdieping;
- 2e verdieping/zolderruimte;

De rookmelders zijn tevens voorzien van een accu of batterij. Indien deze leeg is dient de koper deze zelf tijdig te vervangen.

**25.10. Brandbestrijdingsinstallaties**

Niet van toepassing

### 25.11. Zwakstroombestalling

De woningen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroombestalling) bestaande uit:

- Beldrukker RVS ter plaatse van de voordeur op  $\pm 1,2\text{m}$  vanaf de vloer;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast (onderdeel van de groepenkast).

### 25.12. PV-panelen (zonnepanelen)

Op elke woning worden standaard een aantal PV-panelen geplaatst.

PV komt van het Engelse woord photovoltaic, in het Nederlands: fofovoltaïsche panelen, ofwel zonnepanelen.

De PV-panelen worden bij de pan gedekte daken op een of indien nodig op twee dakvlakken geplaatst, montage als ‘opdak’ systeem, in aaneengesloten vlak in ‘portrait opstelling voor zover de beschikbare ruimte op het dakvlak dit toelaat, zie de verkooptekeningen

De ontwikkelingen met betrekking tot PV-panelen en het op te wekken vermogen, alsmede de afmetingen daarvan, kunnen in tijd tussen de ontwikkeling, realisatie en oplevering zodanig zijn gewijzigd dat het aantal, afmeting en/of positie van de PV-panelen aangepast moet worden.

Ook gekozen meerwerk opties kunnen gevolgen hebben voor het aantal PV-panelen. De op de verkooptekeningen weergegeven posities en aantallen van de PV-panelen van de standaard woning zijn derhalve indicatief, zodat u daaraan geen rechten kunt ontlelen.

Indien er wijzigingen optreden in aantal, afmeting en/of positie van de PV-panelen zullen wij u daarvan middels een nota van wijzigingen op de hoogte brengen.

Het project bevindt zich in een erg boomrijke omgeving, zie ook de situatietekening en hoofdstuk 9.2. Mogelijk belemmeren de aanwezige bomen in bepaalde periodes van het jaar de zontoetreding op de PV-panelen. Waardoor de opbrengst van de PV-panelen nadelig kan worden beïnvloed. Aannemer en/of Ontwikkelaar kunnen hiervoor nimmer aansprakelijk gesteld worden.

*Indien het aantal en/of de afmeting van de PV-panelen wijzigt, (ook ten gevolge van gekozen meerwerk opties!), dan kan worden afgeweken van de op de verkooptekeningen indicatief weergegeven posities daarvan. U kunt hier derhalve geen rechten aan ontlelen.*

### 25.13. Telecommunicatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van diverse leidingen ten behoeve van telecom- of data aansluitingen.

Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer een bedrade leiding met aansluitdoos voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.) en data aangebracht.

In de woonkamer en slaapkamer 1 worden 2 stuks loze leidingen, in de overige slaapkamers en zolder wordt 1 loze leiding aangebracht ten behoeve van telefoon-, televisie of internetaansluitingen aangebracht.

De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

De loze leidingen kunnen optioneel bedraad en afgemonteerd worden. Zie hiervoor de kopers keuzelijsten.

Optioneel kunnen er in de woonkamer en slaapkamers op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping loze leidingen ten behoeve van telefoon-, televisie of internetaansluitingen worden aangebracht. Zie hiervoor de kopers keuzelijsten. De optionele loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat.

*Als bewoner draagt zelf u zorg voor het aanvragen van de een aansluiting voor telefoon, televisie en/of internet.*

**25.14. Algemeen**

Positie van de schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens de verkooptekening, aantal en posities van afzuig- en toevoerpunten ventilatiesysteem staan indicatief op verkooptekening en worden door de installateur bepaald. Deze ventilatiepunten kunnen niet naar wens verplaatst worden.

Eventuele wijzigingen die wel mogelijk zijn staan aangegeven in de Koperskeuzelijsten.

## 26 Afwerkstaat interieur

### Woningtype A t/m D

#### 26.1.a. Beganegrond

| Ruimte                       | Vloer                                  | Wand                                                                                 | Plafond                                                                                                | Uitrusting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hal                          | Zandcement dekvloer                    | Behang klaar afgewerkt                                                               | Spuitwerk (V-naden zichtbaar)                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Vloerverwarming, niet regelbaar</li> <li>- Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming woningtype A, C1 en C3</li> <li>- Cv-verdeler vloerverwarming woningtype A.C1 en C3</li> <li>- Rookmelder</li> <li>- Belinstallatie</li> <li>- Kruipluik</li> <li>- Open trap naar 1<sup>e</sup> verdieping; woningtype A, C1,C3 en D</li> <li>- Dichte trap naar 1<sup>e</sup> verdieping; woningtype B, C2</li> </ul> |
| Meterkast                    | Zandcement dekvloer                    | Niet afgewerkt                                                                       | Niet afgewerkt                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrameter</li> <li>- Watermeter</li> <li>- Groepenkast</li> <li>- 2 dubbele wandcontactdozen half opbouw</li> <li>- Aansluitpunten CAI</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Toilet                       | Tegels volgens technische omschrijving | Tegels volgens technische omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk | Spuitwerk (V-naden zichtbaar)                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtpunt op bewegingsschakelaar</li> <li>- Afzuigpunt ventilatiesysteem</li> <li>- Lus vloerverwarming, niet regelbaar</li> <li>- Wandclosetcombinatie</li> <li>- Fonteincombinatie</li> <li>- Sanitair volgens technische omschrijving en tekening</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Trapkast<br>Woningtype B, C2 | Zandcement dekvloer                    | Behang klaar afgewerkt                                                               | Houten trap gegrond, betonplafond (indien van toepassing, voorzien van spuitwerk). (V-naden zichtbaar) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaar en wandlichtpunt en wandcontactdoos volgens verkooptekening</li> <li>- Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming.</li> <li>- Cv-verdeler vloerverwarming</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Keuken                       | Zandcement dekvloer                    | Behang klaar afgewerkt                                                               | Spuitwerk (V-naden zichtbaar)                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Standaard keukenaansluitpunten volgens verkooptekening: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tapwater en afvoer</li> <li>▪ Kooktoestel (1)</li> <li>▪ Vaatwasser (2)</li> <li>▪ Boiler (3) (loze leiding, niet bedraad)</li> <li>▪ Afzuigkap (4)</li> <li>▪ Koelkast (5)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                      |



| Ruimte                          | Vloer               | Wand                   | Plafond                                                                   | Uitrusting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                     |                        |                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Magnetron (15)</li> <li>- Afzuigpunten ventilatiesysteem</li> <li>- Vloerverwarming (op woonkamerthermostaat)</li> <li>- Hoofdbediening mechanische ventilatie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Woonkamer                       | Zandcement dekvloer | Behang klaar afgewerkt | Spuitwerk (V-naden zichtbaar)<br><br>Erker* :<br>Gipsplaten met spuitwerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- CAI-data aansluitpunt volgens verkooptekening</li> <li>- Loze aansluitpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Vloerverwarming</li> <li>- Hoofd thermostaat vloerverwarming</li> <li>- Inblaaspunten ventilatiesysteem</li> <li>- Eventueel: Dichte trap naar 1<sup>e</sup> verdieping</li> <li>- Eventueel: Rookmelder bij aanwezigheid trap</li> <li>- Exterieur:</li> <li>- Wandlichtpunt met armatuur en wandcontactdoos op de achtergevel</li> </ul> |
| Inpandige Berging* Woningtype A | Zandcement dekvloer | Behang klaar afgewerkt | Betonplafond niet afgewerkt. (V-naden zichtbaar)                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening;</li> <li>- Vloerverwarming;</li> <li>- Kruipluik indien op tekening aangegeven.</li> <li>- Exterieur:</li> <li>- Wandlichtpunt met armatuur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bijkeuken Woningtype D          | Zandcement dekvloer | Behang klaar afgewerkt | Spuitwerk (V-naden zichtbaar)                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening;</li> <li>- Vloerverwarming;</li> <li>- Kruipluik indien op tekening aangegeven.</li> <li>- Exterieur:</li> <li>- Wandlichtpunt met armatuur.</li> <li>- Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming</li> <li>- Cv-verdeler vloerverwarming</li> <li>-</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |

**26.1.b. 1<sup>e</sup> verdieping**

| Ruimte                                                 | Vloer                                       | Wand                                                                                                      | Plafond                                                                                                                                                                             | Uitrusting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Overloop                                               | Zandcement dekvloer                         | Behang klaar afgewerkt;                                                                                   | Spuitwerk (V-naden zichtbaar).                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Vloerverwarming (niet regelbaar)</li> <li>- Rookmelder</li> <li>- Traphekwerk</li> <li>- Opentrap naar 2<sup>e</sup> verdieping</li> <li>- Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming woningtype D</li> <li>- Cv-verdeler vloerverwarming woningtype D</li> </ul>                                         |
| Nis verdeler vloerverwarming<br>Woningtype A, C1 en C3 | Zandcement dekvloer                         | Behang klaar afgewerkt;                                                                                   | Spuitwerk (V-naden zichtbaar).                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming.</li> <li>- Cv-verdeler vloerverwarming</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Slaapkamers                                            | Zandcement dekvloer.                        | Behang klaar afgewerkt<br><br>Indien van toepassing:<br>Dakramen rond afgewerkt met multiplex geschilderd | Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).<br><br>Indien van toepassing:<br>Doorlopende schuine kapconstructie afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt en sauswerk. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Loze aansluitpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Vloerverwarming met thermostaat</li> <li>- Inblaaspunt ventilatiesysteem</li> </ul>                                                                                                                                                                           |
| Badkamer                                               | Vloertegels volgens technische omschrijving | Wandtegels volgens technische omschrijving tot plafondhoogte<br><br>Glazendouche scherm (± 2m hoog)       | Betonplafonds voorzien van spuitwerk (V-naden zichtbaar).                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Elektrische handdoekradiator met thermostaat</li> <li>- Afzuigpunt ventilatiesysteem</li> <li>- Puls schakelaar ventilatiesysteem</li> <li>- Vloerverwarming (niet regelbaar)</li> <li>- Wastafelcombinatie</li> <li>- Douche combinatie</li> <li>- Sanitair volgens technische omschrijving en tekening.</li> </ul> |
| Toilet                                                 | Tegels volgens technische-omschrijving      | Tegels volgens technische omschrijving tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven spuitwerk.                     | Spuitwerk (V-naden zichtbaar)                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtpunt met bewegingsmelder volgens verkooptekening</li> <li>- Afzuigpunt ventilatiesysteem</li> <li>- Lus vloerverwarming, niet regelbaar</li> <li>- Toiletcombinatie</li> <li>- Sanitair volgens technische omschrijving en tekening.</li> </ul>                                                                                                                                                 |

**2<sup>e</sup> verdieping**

| Ruimte            | Vloer                                                             | Wand                                                                                                                                                                                           | Plafond                                                                                     | Uitrusting (zie verkooptekening)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Slaapkamer 3 of 4 | Zandcement dekvloer<br><br>Achter de knieschotten ruwe betonvloer | Steenachtige wanden behang klaar afgewerkt;<br><br>Knieschotten<br>Fabrieksmatig wit gegrond;<br><br>Zijwangen dakkapel* afgewerkt met gipsplaten, vlak afgewerkt en voorzien van wit sauswerk | Schuine kappen fabrieksmatig wit gegrond<br><br>Dakkapel* plafond voorzien van wit sauswerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en wandlichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Vloerverwarming met thermostaat.</li> <li>- Ventilatie volgens voorschriften</li> <li>- Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht.</li> <li>-</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zolder / overloop | Zandcement dekvloer<br><br>Achter de knieschotten ruwe betonvloer | Steenachtige wanden behang klaar afgewerkt;<br><br>Knieschotten<br>Fabrieksmatig wit gegrond;                                                                                                  | Schuine kappen fabrieksmatig wit gegrond                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en wandlichtpunten volgens verkooptekening</li> <li>- Rookmelder met pendel</li> <li>- Traphek</li> <li>- Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Technische ruimte | Zandcement dekvloer<br><br>Achter de knieschotten ruwe betonvloer | Steenachtige wanden behang klaar afgewerkt;<br>Knieschotten<br>fabrieksmatig wit gegrond.                                                                                                      | Schuine kappen, fabrieksmatig wit gegrond.                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schakelaars, wandcontactdozen en wand lichtpunt volgens verkooptekening</li> <li>- 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger + tappunt koud water</li> <li>- Zonlichtenergie-installatie + omvormer</li> <li>- WTW-unit met toevoer en afzuigpunt ventilatiesysteem.</li> <li>- Ventilatie volgens voorschrift</li> <li>- Aansluitingen warmtepomp</li> <li>- Wandcontactdoos aansluitpunt verdeler vloerverwarming</li> <li>- Cv-verdeler vloerverwarming</li> <li>- Diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve technische installatie</li> <li>- Leidingwerk t.b.v. installaties onafgewerkt in het zicht</li> </ul> |

\* indien aanwezig

Aansluitpunten staan op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. De exacte posities worden door de installateur nader bepaald.

Deze afwerkstaat betreft nadrukkelijk geen uitleg of toelichting van de wijze waarop deze onderdelen en/of afwerking zullen worden aangebracht of verwerkt.

Indien de standaard woning beschikt over een erker, uitbouw, uitbreiding en/of dakopbouw of hiervoor in het meer- en minderwerk gekozen kan worden dan zal de benodigde staalconstructie zichtbaar zijn. Deze staalconstructie zal zichtbaar afgewerkt worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal er een plaatselijke verlaging aanwezig/zichtbaar zijn onder de plafonds.

*Afhankelijk van de specificatie en soort kapconstructie of in voorkomende gevallen als gevolg van gekozen meerwerk kan de constructeur besluiten dat er een staalconstructie moet worden toegepast ten einde te voldoen aan de te stellen eisen aan de kapconstructie. Niet kan worden uitgesloten dat deze staalconstructie zichtbaar zal zijn omdat deze afgewerkt moet worden met een brandwerende beplating/voorzieningen. In voorkomende gevallen zal dit plaatselijke zichtbaar aanwezig kunnen zijn.*

## 27 Kleur- en materiaalstaat

*De kleuren en materialen zoals aangegeven in deze kleur- en materiaalstaat zijn in overleg met de architect bepaald en door de Gemeente en Welstand middels een vergunning goedgekeurd en vastgelegd.*

*Het is daarom niet toegestaan om hier wijzigingen in aan te brengen, omdat deze dan afwijken van hetgeen waarvoor een vergunning verleend is.*

*Het is dan ook niet mogelijk andere kleuren en/of materialen te kiezen voor het exterieur van uw woning.*

## 28 Slotbepalingen

Deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van verkooptekeningen, rapportages of andere documenten van architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt met de verkooptekeningen het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Bij verschillen tussen deze technische omschrijving en andere documenten, zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden.

### 1.1 Planwijzigingen

Er wordt echter een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben. Ook kan het bij de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken aanpassingen te doen, Adriaan van Erk Bouw B.V. behoudt zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren en zal de koper daarover informeren. Ook hier geldt dat eventuele wijzigingen geen kwaliteitsvermindering zullen inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen zullen hebben. Uiteraard zal Adriaan van Erk Bouw B.V. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal nooit aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### 1.2 Wateroverlast

De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water in de tuin blijft staan. Wateroverlast ontstaat in het algemeen in gebieden met slecht/minder waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. U dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag waterdoorlatend is.

Wateroverlast blijkt vaak slechts van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is ‘verstoord’ tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuinadvies in te winnen bij een deskundige. In ieder geval moeten bestratingen in de tuin met voldoende afschot van de woning of berging afgelegd worden. Ook is het beter de bestrating niet strak tegen de woning of berging aan te leggen, maar zo mogelijk een strook grond vrij te houden. Adriaan van Erk Bouw B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u uw tuin aanlegt c.q. uw tuin (in eigen beheer) laat aanleggen.

### 1.3 Krijtstreep-methode

Het ontwerp en de indeling van de woning kan tot gevolg hebben dat de daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Het Bouwbesluit 2012 (de door de overheid vastgelegde voorschriften voor bouwwerken) biedt de mogelijkheid om in die gevallen de zgn. krijtstreep-methode toe te passen: een wettelijk instrument waarbij slechts een deel van de verblijfsruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende verblijfsruimten (kamers) relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

### 1.4 Openbaar gebied

Er is nog geen definitief uitgewerkt plan voor de openbare inrichting van dit deelplan. Op de situatietekening is het concept plan verwerkt zoals dat er nu ligt voor o.a. de locatie van transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, speeltuintjes, stoepen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc.

Bij de opmaak van de artist impressies is ook gebruik gemaakt van dit concept plan. Dit plan is echter nog niet definitief en slechts een momentopname. Er kunnen zich nog allerlei wijzigingen voordoen met betrekking tot de locatie en aard van groenstroken, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, Ziggokastjes, straatverlichting, bomen, speeltuinen, opstelplaatsen containers en de ondergrondse restafvalcontainer etc. en andere zaken.

Uitdrukkelijk wordt u erop gewezen dat de situatietekening en artist impressies geen juridische werking hebben voor wat betreft de openbare buitenruimte, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar Novaform -Trebbe en gemeente Noordwijkerhout, Adriaan van Erk is hiervoor derhalve ook niet aansprakelijk.

Op het moment dat er vanuit de gemeente instemming is op de voorlopige inrichting is dit voor iedereen te raadplegen op site van de gemeente.

Zolang de openbare ruimte nog in aanleg is, is de ontwikkelaar aanspreekbaar op de uitvoering van het werk, meldingen en vragen.

Als de openbare ruimte klaar is en eenmaal is overgedragen aan de gemeente Noordwijkerhout, dan is de gemeente aanspreekbaar op het beheer en het onderhoud. Daarnaast is de gemeente ook het bevoegd gezag als het gaat om openbare orde en veiligheid.

## 29 Bijlagen

|       |                                              |                 |
|-------|----------------------------------------------|-----------------|
| 29.1. | Bijlage 1_Kleur- en materiaalstaat exterieur | d.d. 27-09-2024 |
| 29.2. | Bijlage 2_Informatie keuken                  | d.d. 27-09-2024 |
| 29.3. | Bijlage 3_Informatie Sanitair                | d.d. 27-09-2024 |



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