

# ALGEMENE KOPERSINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING



**Vrijstaande woning met garage/berging L&XL  
Huysackers te Veldhoven**

**Bouwnummers 121 (XL), 19, 39, 53 en 106 (type E)**

**15 april 2019**

## Inhoudsopgave

Algemene kopersinformatie.....	5
Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten .....	5
Garantie .....	5
Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016 in? .....	5
Woningborg: geeft u meer zekerheid.....	5
Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg voor u? .....	5
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?.....	6
Voorrang Woningborg-bepalingen .....	6
Opschortende en / of ontbindende voorwaarden .....	6
Bouwbesluit.....	7
Situatieschets en bouwnummers .....	7
Wegwijzer bij de aankoop van uw woning .....	8
Eigendomsoverdracht.....	8
Hypotheek en de daarbij behorende kosten .....	8
Betalingen .....	8
Verzekeren.....	9
Oplevering en sleuteloverdracht .....	9
Koperskeuzetraject & aanvullende informatie inzake koperswijzigingen .....	9
Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden .....	10
Opruimen en schoonmaken.....	10
Duurzaam bouwen .....	10
Duurzaam geproduceerd hout .....	11
Energie Prestatie Norm .....	11
Duurzaam waterbeheer .....	11
Opleveringsvolgorde.....	12
Veiligheid.....	12
Veiligheid tijdens de uitvoering .....	13
Veiligheid na de oplevering.....	13
Onderhoudsperiode.....	13
Disclaimer .....	13
Technische omschrijving.....	15
Van toepassing zijnde voorschriften .....	15

Woningtypen .....	15
Maten en maatvoering .....	15
Werkzaamheden door derden .....	15
Parkeren.....	15
Terreininrichting.....	15
Peil .....	16
Grondwerken.....	16
Tuimuren & erfafscheidingen .....	16
Bestrating .....	17
Perceelsgrenzen .....	17
Garage/berging .....	17
Fundering en begane grondvloer .....	17
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden .....	18
Gevelmetselwerk.....	18
Binnenwanden.....	18
Verdiepingsvloeren.....	18
Kapconstructie.....	18
Buitenbetimmering.....	19
Staalconstructie .....	19
Gevelkozijnen, ramen en deuren .....	19
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen .....	19
Binnendeurkozijnen en –deuren .....	20
Hang- & sluitwerk binnendeuren.....	20
Trappen, traphekken en muurleuning(en) .....	20
Dakafwerking.....	20
Beglazing buitengevelkozijnen .....	21
Dorpels en vensterbanken.....	21
Stukadoorswerk.....	21
Tegelwerk.....	22
Vloerafwerkingen.....	23
Huisnummerbord .....	23
Binnenbetimmering.....	23
Meterkasten.....	23
Schilderwerk.....	24
Keuken .....	24

Installaties.....	25
Installatiezone .....	25
Vuilwaterriolering.....	25
Hemelwaterafvoeren .....	25
Water-, elektra-installatie.....	25
Waterleidingen .....	25
Gasleidingen .....	26
Sanitair .....	26
Verwarmingsinstallatie.....	27
Ventilatievoorzieningen .....	28
Elektrische installatie.....	29
Zwakstroom installatie .....	30
Telecommunicatievoorzieningen .....	30
PV Panelen .....	31
Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat.....	32
Bijlage 2: Afwerkstaat.....	34

## Algemene kopersinformatie

### Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een woning in project Huysackers te kopen, worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst conform het model van Woningborg opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkopers vastgelegd. Met andere woorden; In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat Floreffe II BV respectievelijk Van Santvoort Bouw BV (hierna te noemen aannemer) aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een exemplaar van ieder naar de notaris verzonden, waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakten (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

### Garantie

De woningen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: Door de afgifte van het Woningborg-certificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De teksten van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van Woningborg; u beschikt dus over veilige contracten. Bij het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u het door het Woningborg uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016".

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg onder de naam Woningborg-certificaat. Het certificaat wordt door Woningborg na ondertekening van de overeenkomst en nadat aan alle ontbindende en opschortende voorwaarden is voldaan rechtstreeks aan u toegezonden. De Garantie- en Waarborgregeling Woningborg beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en / of gebreken na oplevering.

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een onderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de onderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan de bouwregelgeving. Ook wordt de concept koopovereenkomst en de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de aannemer.

### Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg voor u?

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

- De aannemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 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.
- Ondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de onderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de onderneming evenwichtig vastgelegd.  
De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door een belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

***Let op: controleer of u het Woningborg-certificaat in uw bezit heeft voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! Dit certificaat wordt u door Woningborg toegezonden.***

#### **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg. Daarnaast worden in uw koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst en in de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

#### **Vorrang Woningborg-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

#### **Opschortende en / of ontbindende voorwaarden**

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en / of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde opschortende voorwaarden is voldaan, waarna er gedurende de periode bepaald in de overeenkomst op grond van bepaalde ontbindende voorwaarden, nog afstand kan worden gedaan van de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten. Over de exacte status van eventuele opschortende en / of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal

de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en / of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken of het opzeggen van de huur) aan te gaan.

### **Bouwbesluit**

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

#### Benaming op tekening:

- Woonkamer / keuken / slaapkamer
- Entree / overloop
- Technische ruimte / zolder
- Toilet
- Badkamer
- Garage/Berging

#### Benaming volgens Bouwbesluit:

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Onbenoemde ruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Bergruimte

### **Situatieschets en bouwnummers**

Bij de verkoopbescheiden treft u ter informatie een situatieschets aan. De schaal van deze situatieschets is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, inrichting en infrastructuur, groenvoorzieningen, parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie, deels ontleend aan de beschikbare gegevens van de gemeente. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande bebouwing verwijzen wij u naar de gemeente.

Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan Floreffe II BV geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Floreffe II BV aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

### **Wegwijzer bij de aankoop van uw woning**

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-/aanneemsom als genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en / of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale in meting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering alsmede eventuele aansluiting voor CAI en telefoon.

### **Eigendomsoverdracht**

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

### **Hypotheek en de daarbij behorende kosten**

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Bemiddelingsvergoeding;
- Premie voor risicolevensverzekering;
- Eventuele taxatiekosten.

### **Betalingen**

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. De aannemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de aannemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.



## **Verzekeren**

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

## **Oplevering en sleuteloverdracht**

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de aannemer de woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De aannemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Tot meerdere zekerheid van nakoming van de verplichtingen (herstel tekortkomingen) jegens u, heeft de aannemer een bankgarantie gesteld ter hoogte van 5% van uw aanneemsom. Deze bankgarantie is bij Notarishuys Veldhoven gedeponneerd.

## **Koperskeuzetraject & aanvullende informatie inzake koperswijzigingen**

Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.

Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom is er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken.

Bij dit project bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken, zoals op de optie verkooptekeningen en in de verkoopbrochure staan aangegeven. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de koperskeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

Uw kopersbegeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij/zij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg-garantienormen en aan het Bouwbesluit.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. In het document "koperskeuzetraject" staan deze mogelijkheden vermeld.

### **Uit- en aanbouwen en erfdiensbaarheden**

In de koperskeuzelijst worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze(s) “uitbouw aan de achterzijde van de woning” is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal de maat van het totaalpakket van bouwmuur, afhankelijk van de bouwmethodiek, 16 tot 20 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de bouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

### **Opruimen en schoonmaken**

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Indien aanwezig worden de keukens en de sanitaire ruimtes eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

### **Duurzaam bouwen**

De aandacht voor milieu en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

### **Duurzaam geproduceerd hout**

Al het gebruikte hout is duurzaam geproduceerd en voldoet aan het FSC (Forest Stewardship Council) of PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification) of Keurhout-Duurzaam keurmerk.

### **Energie Prestatie Norm**

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Bij het van kracht worden van de EPC moest deze coëfficiënt 1,4 zijn. In de loop van de tijd is deze gedaald (verbeterd). Het streven van de overheid is om in de bouwregelgeving de komende jaren de te behalen EPC voor woningen nog verder te verbeteren.

Voor de onderhavige woningen in het plan is de EPC inmiddels 0,4. In de uitwerking van dit plan is er voor gekozen om de woningen als zogenaamde Nul op de meter woningen te realiseren. Bij een Nul op de meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, ruimtekoeling en warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul. Dit geldt onder standaard klimaatcondities zoals deze in Nederland mogen worden verwacht en bij een gemiddeld gebruik van de woning. In de praktijk resulteert dat in een EPC van maximaal -0,2.

De EPC is afhankelijk van veel factoren, waaronder ook ligging van de woning, glasoppervlak in de gevels en dakoppervlak. Om alle woningen te laten voldoen aan de EPC worden verschillende installatievoorzieningen toegepast. Het is dus mogelijk dat woningen binnen hetzelfde type andere installatiecomponenten bevatten. Daarnaast kan het zijn dat door het kiezen van een optie (bijvoorbeeld een uitbouw of dakkapel) een installatiecomponent gewijzigd en / of toegevoegd moet worden om aan de EPC te blijven voldoen.

### **Duurzaam waterbeheer**

Per jaar verdwijnen per huis honderden liters regenwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater wordt dan vermengd met het vuile water van uw huishouden. Dat is niet gewenst, want regenwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daar komt bij dat door een flinke regenbui het riool kan overlopen, waardoor straten blank komen te staan. Om op deze momenten het riool te ontlasten, wordt vuil water in oppervlaktewater gestort. Het regenwater vermengt in het riool met vuil water en loopt dan weg via sloten en meren.

Tegenwoordig wordt het regenwater liever afgekoppeld van het vuilwaterriool (of bij nieuwbouw niet aangekoppeld). Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet

meer onnodig in het riool en de rioolwaterzuivering terecht. Dit schone regenwater kan direct naar een sloot, wadi of ander oppervlaktewater in de buurt afgevoerd worden.

Wat is het belang van afkoppelen/niet aankoppelen? Afkoppelen heeft een gunstig effect op het waterbeheer en is een goede maatregel om:

- Wateroverlast op straat en rivieren te verminderen door een vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater;
- Overstortingen van de riolering op oppervlaktewater te verminderen, dus minder watervervuiling en vissterfte;
- Verdroging van de bodem tegen te gaan, omdat water langer vastgehouden wordt op de locatie;
- De werking van de rioolwaterzuiveringsinstallaties te verbeteren en daarmee de vervuiling van oppervlaktewater te verminderen.

#### Duurzaam Waterbeheer in “Huysackers”

Volgens de gemeentelijke bepalingen dient u zelf zorg te dragen voor de afvoer van het regenwater dat op uw eigen perceel valt. Er komt geen ondergrondse riolaansluiting (RWA) op het gemeentelijk riool. Er zijn verschillende mogelijkheden om hemelwater op te vangen op uw perceel. Zo kunt u tijdens de inrichting van uw perceel gebruik maken van een vijver van waaruit het hemelwater gecontroleerd in de bodem kan infiltreren. Ook kunt u een zogenoemde grindkoffer ingraven of een regenton plaatsen, waarin het regenwater opgevangen wordt. Overtollig regenwater kunt u ook oppervlakkig laten afvloeien naar het stelsel van regenwateropvangvoorzieningen dat de gemeente in de openbare ruimte aanlegt. Meer informatie over het opvangen van regenwater in uw tuin vindt u op [www.rainproof.nl](http://www.rainproof.nl).

#### **Opleveringsvolgorde**

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. De verkrijger kan derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook (deels) worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

#### **Veiligheid**

Binnen dit totale project is aandacht besteed aan de veiligheid. De woningen zijn ontworpen volgens de uitgangspunten van het Bouwbesluit, dit houdt in dat er extra aandacht besteed is aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het bereikbare hang- en sluitwerk voldoet aan de basisnorm van het Politiekeurmerk “Veilig Wonen”. Er wordt geen certificaat ‘Politie Keurmerk Veilig Wonen’ uitgereikt. Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht zoals op de tekeningen aangegeven.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is de aannemer tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de aannemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de aannemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

### **Veiligheid na de oplevering**

Voor grond gebonden woningen geldt dat de bewassing van de ramen en het gevelonderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners er voor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren, dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.

### **Onderhoudsperiode**

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken', waardoor bijvoorbeeld mogelijk krimpscheuren ontstaan.

### **Disclaimer**

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De flyer/verkoopbrochure/magazine en optietekeningen maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de flyer/verkoopbrochure/magazine opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers van de vloerverwarming, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen zij vanwege installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, die aangeven waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de aannemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven, die regelmatig door de aannemer tijdens de realisatie van de woning worden verzonden.

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreft de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet de lamp zelf, tenzij anders aangegeven.

## Technische omschrijving

### Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

### Woningtypen

Deze technische omschrijving gaat specifiek in op de vrijstaande woning met garage/berging L (bouwnummers 19, 39, 53 en 106) en de vrijstaande woning met garage/berging XL (bouwnummer 121). De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning als dit onderdeel in de onderhavige woning aanwezig is.

De woningen in plan 'Huysackers' te Veldhoven zijn ontworpen door VFO architects | Urban Design uit Eindhoven en architectenbureau Visser en Bouwman BV uit 's-Hertogenbosch. Meer informatie over beide architecten kunt u terugvinden op [www.vfo-arch.nl](http://www.vfo-arch.nl) en [www.visserenbouwman.nl](http://www.visserenbouwman.nl)

### Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa" maten, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

### Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### Parkeren

De woning is voorzien van een eigen parkeerplaats. De exacte positie hiervan kunt u terugvinden op de juridische situatietekening.

### Terreininrichting

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve terreininrichtingen is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar, mogelijk middels tijdelijke voorzieningen. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven. Al de terreininrichtingsplannen zijn in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. Niet alle woningen in het plan zullen mogelijk gelijktijdig gerealiseerd worden. Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van uw woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur, trottoirs en parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woningen bereikbaar zijn.

Ten behoeve van de terreininrichting dienen er bij het drukken van deze documentatie nog enkele plannen te worden afgerond.

### **Peil**

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering. Het is belangrijk om deze eindafwerking tijdens de kopers gesprekken te bespreken met uw kopers begeleidster. Tijdens de bouw van de woning kan dan rekening gehouden worden met de dikte van de uiteindelijke vloerafwerking

### **Grondwerken**

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 10 cm onder peil opgeleverd. De tuin wordt zowel aan de voor- als aan de achterzijde ontdaan van bouwafval en puin. De tuinen worden daarna tot circa 50 cm diep omgespit.

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuinen het regenwater moeilijk weg kan vloeien, zelfs na het omspitten van de tuin. De bodemstructuur is tijdens de bouw zodanig ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Voor optimaal plezier en gemak van uw tuin raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin.

### **Tuinmuren & erfafscheidingen**

In de onderlinge achtertuingrenzen ter plaatse van de woningen, wordt geen erfafscheiding geplaatst. Daar waar het perceel grenst aan het openbaar gebied of de gemeenschappelijke parkeerplaats wordt een haag beplanting met gemetselde penanten aangebracht van 50 cm hoog (aanplanthoogte respectievelijk circa 40 cm - 3 stuks per meter) of een staafmathekwerk (met poort) van 180 cm tot 200 cm hoog (afhankelijk van de situering - bovenzijde hekwerk is overal gelijk) of een gemetselde tuinmuur (penanten) inclusief beplanting van 50 cm of 180 cm hoog. De juridische situatietekening geeft weer waar welke erfafscheiding wordt aangebracht. De beplantingen worden in een daarvoor geschikt seizoen aangeplant. De bewoners dienen de hagen en Hedera zelf te onderhouden. Alle tuinmuren, hekwerken en hagen staan op de situatieschets en juridische situatietekening aangegeven.



### **Bestrating**

Bij de buitendeuren van de woning wordt een stoep van 60 x 80 cm aangebracht, bestaande uit betontegels 60 x 40 cm. Er wordt geen opritbestrating geplaatst.

### **Perceelsgrenzen**

Op de hoekpunten van het perceel worden, daar waar mogelijk, markeringspaaltjes aangebracht. Voor de juridische levering zal het perceel door middel van Definitieve Kadastrale Grenzen worden gevormd.

### **Garage/berging**

De vloer van de garage/berging is een geïsoleerde, vrijdragende betonnen systeemvloer. De buitengevels van deze garage/berging worden als gemetselde, geïsoleerde spouwmuur uitgevoerd. De garage/berging van kavel 121 is ongeïsoleerd. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk, het binnenspouwblad wordt in kalkzandsteen uitgevoerd en niet nader afgewerkt. Het dak van de garage/berging wordt opgebouwd met een betonnen breedplaatvloer met daarop een isolatielaag. Het plafond wordt niet afgewerkt.

De daken van de garage/bergingen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking met ballastlaag en worden op afschot aangebracht naar de aansluiting van de zinken hemelwaterafvoer. In de dakrand worden spuwers aangebracht. De dakranden worden afgewerkt met een dakrandprofiel. Het schuin dak van de garage/berging van bouwnummer 19, 39 en 53 wordt uitgevoerd met keramische dakpannen en voorzien van een zinken bakgoot.

De dubbel openslaande houten deuren van kavel 19, 39 en 53 en de metalen kanteldeuren van kavel 106 en 121 zijn handmatig bediend. De hardhouten kozijnen en de deuren worden, volgens het kleurenschema, in het werk dekkend geschilderd als deze niet fabrieksmatig zijn afgewerkt. De hardhouten buitendeur van de garage/berging van kavel 19, 39, 53 en 106 worden voorzien van een glasopening met isolerend glas.

In de garage/berging wordt een opbouw elektra installatie aangebracht. De garage/berging is natuurlijk geventileerd middels openingen in het metselwerk en/of het dak. Ondanks voldoende en goede ventilatievoorzieningen bestaat de mogelijkheid dat de garage/berging vochtig blijft waardoor deze niet geschikt is voor opslag van goederen die hiervoor gevoelig zijn.

### **Fundering en begane grondvloer**

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgaaf van de constructeur wordt een fundering aangelegd. De fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsbalken met funderingspalen, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde, vrijdragende betonnen systeemvloer, eveneens conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De kruipruimte is niet toegankelijk. De Rc-waarde (isolatie waarde) van de begane grondvloer van de woningen bedraagt minimaal 3,5 m<sup>2</sup>.K/W.

### **Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden**

Het binnenblad van de spouwmuren van de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen worden voorzien van dilatatievoegen, daar waar nodig volgens opgaaf van de leverancier. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren, waarin alleen ankers en voorzieningen ten behoeve van de stabiliteit van de woning zijn opgenomen. De overige dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden ook uitgevoerd in kalkzandsteen en waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

### **Gevelmetselwerk**

Het metselwerk van kavel 121, 19, 39 en 53 krijgt een plint van baksteen in een andere kleur dan het overige metselwerk. Alle metselwerken worden uitgevoerd met een kleur zoals staat weergegeven op de verkooptekening. De verschillende kleuren op de verkooptekeningen dienen slechts als indicatie en kunnen in praktijk afwijken van de werkelijke kleur. Het metselwerk wordt gemetseld in wild verband en direct na het metselen afgewerkt. Dit betekent dat de gemetselde muur na het metselen direct op een diepte van circa 8mm wordt uitgekrabd. Daarna wordt de voeg na de droogtijd geborsteld en na geborsteld. Er wordt nadien geen separate voegvulling meer aangebracht.

Boven de kozijnen in het buitenblad worden waar nodig stalen lateien opgenomen. Het metselwerk wordt, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van prefab betonnen speken/of afdekbanden, raam- en/of deurkaders of prefab betonnen afdekplaten. Daar waar kozijnen tot aan het peil lopen, worden deze voorzien van een geïsoleerde kantplank. Onder de kozijnen met een borstwering komt een prefab betonnen of keramische waterslag, kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1.

In het metselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht. Deze zijn echter niet op tekening aangegeven. Daarnaast wordt het metselwerk van de woning voorzien van open voegen die zorgen voor de ventilatie van de spouw. De buitenmuren van de woningen worden voorzien van spouwmuurisolatie. De Rc-waarde (isolatie waarde) van de gevels van de woningen bedraagt minimaal 4,5 m<sup>2</sup>.K/W.

### **Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswanden", opgebouwd uit gasbeton en nadien 'behangklaar' afgewerkt.

### **Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit betonnen breedplaatvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht, ook na afwerking. Daarnaast kunnen de noodzakelijke stalen liggers in de verdiepingsvloeren zichtbaar zijn. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de WTW installatie opgenomen.

### **Kapconstructie**

De schuine daken van de woningen worden uitgevoerd als een prefab kapconstructie. De onderzijde van de dakplaten wordt uitgevoerd in een watervast verlijmde houtspaanplaat (wit gegrond). De nietbanen aan de onderzijde van de dakplaten blijven in het zicht. De

knieschotten van de woningen hebben (mits aanwezig) een constructieve functie en mogen derhalve door de koper na oplevering niet worden aangepast of verwijderd. De zichtzijde van deze knieschotten wordt wit gegrond afgewerkt conform onderzijde kapconstructie. De knieschotten worden per zijde voorzien van één af-schroefbaar luik.

Het dak van de erker van kavel 106 wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer waarop een isolatielaag onder afschot en dakbedekking wordt aangebracht.

### **Buitenbetimmering**

De op tekening aangegeven gevelbetimmeringen, boeiboorden, windveren, etc. worden uitgevoerd in multipaint of een gelijkwaardig materiaal. De gevelbetimmeringen, boeiboorden, windveren, etc. worden in het werk dekkend geschilderd.

### **Staalconstructie**

De stalen lateien in het metselwerk boven de kozijnen worden thermisch verzinkt en (waar in het zicht) voorzien van poedercoating. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen kolommen in de wanden en stalen balken in de vloeren worden aangebracht, waarvan de afwerking zichtbaar kan zijn.

### **Gevelkozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout en worden daar waar nodig aan de binnenzijde voorzien van een betimmering boven het kozijn. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning en garage/berging worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. De buitendeuren van de woningen en garage/berging zijn van hardhout. De voordeuren van de woningen zijn samengestelde plaatdeuren en worden dekkend geschilderd, model conform verkooptekening.

De hardhouten gevelkozijnen van kavel 106 worden daar waar op tekening staat aangegeven voorzien van een 'frans balkon'. Het 'frans balkon' is samengesteld uit een verzinkt metalen frame voorzien van een poedercoating.

De hardhouten gevelkozijnen worden daar waar op tekening staat aangegeven (kavel 19, 39 en 53) voorzien van houten raamluiken. Deze raamluiken zijn draaibaar en functioneel gemonteerd aan het gevelmetselwerk.

### **Hang- en sluitwerk buitenkozijnen**

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten en meerpuntssluitingen. Draai-/kiepramen worden voorzien met draai-/kiepbeslag.

De scharnieren van de naar buiten draaiende delen van de buitenkozijnen zijn voorzien van dievenklauwen. De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een aluminium deurknop. In de voordeur wordt een aluminium brievenplaat aangebracht die is voorzien van een valklep met veer. Aan de binnenzijde is de brievenplaat voorzien van een borstel als tochtwering.

### **Binnendeurkozijnen en -deuren**

Bij de woningen worden nastel, fabrieksmatig voorgelakte, stompe binnendeurkozijnen zonder bovenlicht van het fabricaat Svedex o.g. toegepast in staal. De stalen kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt. De wand loopt boven het deurkozijn door.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte stompe deuren van het fabricaat Svedex o.g. en zijn circa 231 cm hoog. De binnendeur tussen hal en woonkamer wordt uitgevoerd in een glasdeur type CN07. De overige binnendeuren op begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd als zijnde lijndeuren type CN55. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met later aan te brengen vloerafwerking. Hiertoe worden de deuren op circa 2 cm afstand vanaf de afgewerkte vloer aangebracht zodat u uw vloerafwerking hier onderdoor kunt aanbrengen.

Na het in eigen beheer leggen van de vloerafwerking dient u zorg te dragen voor voldoende ruimte onder de binnendeuren zodat het ventilatiesysteem goed kan functioneren. Wanneer u dit niet doet is het goed mogelijk dat er in de natte ruimte schimmel ontstaat. Wij adviseren u de beoogde vloerafwerkingen bespreekbaar te maken met de kopersbegeleider zodat deze u kan voorzien van advies.

### **Hang- & sluitwerk binnendeuren**

De binnendeuren worden afgemonteerd met hang- en sluitwerk, bestaand uit metalen paumelles en loopsloten. De binnendeuren zijn voorzien van aluminium krukken en rozetten van het fabricaat Svedex o.g. type House, Mood of World.

Het hang- en sluitwerk zal o.a. bestaan uit:

- Toilet en badkamer(s): vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, vrij- en bezet schilden en paumelles;
- Meterkast: kastslot, knopschild aan de buitenzijde, een blind kortschild aan de binnenzijde en paumelles;
- Trap- en/of overige bergkasten en overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, rozetten en paumelles.

### **Trappen, traphekken en muurleuning**

De hardhouten dichte verdiepings- en zoldertrap worden transparant afgelakt. De trapgatbetimmering wordt dekkend geschilderd. De treden worden voorzien van een antislipprofiel. De muurleuning wordt uitgevoerd in hardhout en transparant gelakt. De muurleuning volgt de vorm van de trap en wordt aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders. Mogelijk kunnen de trappen worden voorzien van zogenaamde lepe hoek(en) waardoor leidingen de trap kunnen passeren.

### **Dakafwerking**

Op de schuine dakvlakken (m.u.v. de dakkapellen) worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht. Kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1. De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking met ballastlaag.

### **Beglazing buitengevelkozijnen**

Kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van blank geïsoleerd HR<sup>++</sup> (Hoog Rendement) glas.

De afgelopen 30 jaar is de kwaliteit van dubbelglas aanzienlijk verbeterd. In plaats van lucht is de ruimte (spouw) tussen de glasbladen gevuld met edelgas voor nog betere isolatie. HR<sup>++</sup> glas heeft een onzichtbare, warmte reflecterende laag tussen de glasplaten die de warmte nog beter binnen houdt. Vergeleken met standaard dubbelglas laat dat minder dan de helft aan warmte door. Ten opzichte van enkelglas scheelt dat maar liefst 80%. Het zorgt dus voor een aangename binnentemperatuur. Minder verlies van warmte bespaart het energiegebruik.

De flinterdunne reflecterende laag bij HR<sup>++</sup> glas laat ongeveer één procent minder licht door dan dubbelglas zonder coating. Dit verschil in lichtintensiteit is echter nauwelijks merkbaar. Vanwege de sterk isolerende werking van HR<sup>++</sup> glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en s-ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

### Veiligheidsbeglazing

Daar waar volgens het bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen. Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het Bouwbesluit (betreft letselwerende beglazing) en is voor de bouw van woningen niet vereist. (Eventueel kan deze beglazing conform NEN 3569 na schriftelijke aanvraag via het meer- minderwerk aangeboden worden. Er kan dan een klein kleurverschil optreden.)

### **Dorpels en vensterbanken**

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is. Verder wordt de woning niet voorzien van dorpels.

De vensterbanken zijn van composiet natuursteen, kleur wit, en worden aangebracht onder de ramen waar een gemetselde borstwering aanwezig is. Deze vensterbanken hebben een overstek van circa 3 cm. Bij betegelde wanden wordt mogelijk geen vensterbank aangebracht. In dat geval zal het toegepaste wandtegelwerk worden omgezet.

### **Stukadoorswerk**

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden waar wandtegelwerk en/of spuitwerk wordt aangebracht en de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt. Wandoppervlakken boven tegelwerk en plafonds worden conform de afwerkstaat afgewerkt met spackspuitwerk. Eventueel aanwezige stalen kolommen (op tekening) die in de wanden staan worden afgetimmerd en eveneens behangklaar opgeleverd.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden afgewerkt om te kunnen behangen of waarop een sierpleister kan worden aangebracht met een korreldikte vanaf 1 mm. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of i.d. worden aangebracht, een voorbehandeling is noodzakelijk.

De beton- en gipsplaatplafonds in de woningen afwerken met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren (plafond) blijven in het zicht.

### **Tegelwerk**

In de badkamer en het toilet worden de wandtegels tot onderkant plafond aangebracht.

#### Wandtegels

De wandtegels zullen gelijmd worden aangebracht in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Voor de aankoop van de wandtegels op de wand achter de wastafel en op het reservoir van het toilet is € 56,57 incl. BTW (€ 46,75 excl. BTW) (per m<sup>2</sup>) opgenomen. Voor de aankoop van de wandtegels op de overige wanden is € 23,60 incl. BTW (€ 19,50 excl. BTW) (per m<sup>2</sup>) opgenomen.

Hiervoor worden standaard tegels (Mosa serie Residential) liggend aangebracht met afmeting 15x60 en 10x60cm (bij wastafel en toilet) in kleur donker grijs, en 30x60 cm (overige wanden), in de kleur glanswit. Binnen het pakket basistegels is er keuze uit verschillende andere kleuren. De tegels zijn in de projectshowroom te bezichtigen.

Het tijdens de bouw laten aanbrengen van andere afmetingen, andere merken tegels en/of motieven van wandtegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.

#### Vloertegels

Er worden keramische vloertegels, toegepast in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Voor de aankoop van de vloertegels is € 50,52 incl. BTW (€ 41,75 excl. BTW) (per m<sup>2</sup>) opgenomen.

Hiervoor worden standaard vloertegels aangebracht (Mosa serie Residential) met afmeting 60x60 cm, kleur donker grijs. Binnen het pakket basistegels is er daarnaast keuze uit verschillende kleuren. De tegels zijn in de projectshowroom te bezichtigen. Ter plaatse van de douchehoek wordt op afschot naar de afvoergoot getegeld.

Het tijdens de bouw laten aanbrengen van andere afmetingen, andere merken tegels en motieven van vloertegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen (wandtegels licht grijs en vloertegels grijs) en daar waar nodig voorzien van dilataties en kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen. Het aanbrengen van een andere kleur voeg kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. In ruimten met betegelde wanden wordt het

tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de showroom, dan kunt u er desgewenst ook ervoor kiezen om het tegelwerk achterwege laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer het gewenste tegelwerk aan te brengen. Indien u ervoor kiest om het tegelwerk te laten vervallen zal logischer wijs ook het sanitair komen te vervallen. Het los leveren van de basisafwerking behoort niet tot de mogelijkheden. Voor de overige voorwaarden omtrent het casco opleveren van natte ruimtes verwijzen we u naar het koperskeuzetraject.

### **Vloerafwerkingen**

De vloeren die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een anhydriet dekvloer. In de gehele woning is de dikte ca. 6 cm anhydriet en 2 cm isolatie. Achter de mogelijke knieschotten op zolder zal de afwerkvloer niet doorlopen. Voor het aanbrenge van sommige vloerafwerkingen is het schuren van de vloer noodzakelijk. Wij adviseren u om hierover advies in te winnen bij uw specialist, de gietvloer wordt namelijk niet geschuurd opgeleverd. In de garage/bergingen wordt een cementdekvloer aangebracht.

### **Huisnummerbord**

Er worden aluminium huisnummerbordjes met zwarte cijfers aangebracht conform de richtlijnen van de gemeente.

### **Binnenbetimmering**

Aan de binnenzijde van de woningen worden rond de buitenkozijnen passend gezaagde aftimmeringen aangebracht, zonder bevestigingsmiddelen in het zicht. Waar nodig wordt voor een juiste aansluiting op de plafonds boven de buitenkozijnen een plaatmateriaal aangebracht.

De aftimmeringen dienen voor juiste afwerking en correcte aansluiting van de kozijnen op de wandafwerking en het plafond.

In de meterkast wordt een underlayment meterbord (achterwand) geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen. Rondom de trapgaten (kopse zijde van de vloer) wordt een betimmering aangebracht.

Er worden géén plinten in de woning aangebracht. Plinten van minimaal 5 cm hoogte dienen na oplevering in eigen beheer te worden geplaatst voor een juiste aansluiting van de wandafwerking op de vloeren.

Ter plaatse van de aansluiting van de dakconstructie op de gevelvlakken en vloeren worden waar nodig aftimmerlatten geplaatst.

### **Meterkasten**

De meterkasten worden voorzien van een binnendeurkozijn en binnendeur zoals de overige binnendeuren.

### **Schilderwerk**

Schilderwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen. De kleur aan de binnenzijde van de kozijnen en de draaiende delen is gelijk aan de kleur aan de buitenzijde. De voordeuren worden fabrieksmatig voorzien van een voorlak, en worden in het werk geschilderd.

### **Keuken**

Voor de aankoop van de keukens van woning is het volgende bedrag opgenomen:  
€ 10.648,- incl. BTW (€ 8.800,-- excl. BTW).

Hiervoor wordt de woning standaard voorzien van een ruime en complete keuken, die is uitgewerkt in een keuken met spoel-/kookeiland met bijbehorende kastenwand. De toegepaste apparatuur is van het merk Siemens, Bora en Quooker. Als apparatuur worden een Bora kookplaat met geïntegreerde recirculatie afzuiging, een geïntegreerde koel-/vriescombinatie, een geïntegreerde vaatwasser en een combimagnetron opgenomen. Het werkblad op het spoel-/kookeiland wordt uitgevoerd in composiet, waarin een RVS spoelbak is opgenomen. Op het werkblad wordt een eenhendel keukenmengkraan van Quooker geplaatst. Alle laden- en uitrekelementen zijn uitgerust met een zacht remmend en geruisloos sluitsysteem.

Voor volledige informatie verwijzen wij u graag naar de separate keukendocumentatie, of kunt u de keukenshowroom bezoeken.

In de keukenshowroom kunt u een goede indruk opdoen van de basis keuken en kunt u uw wensen en wijzigingen kenbaar maken. Binnen het beschikbare budget bestaat de mogelijkheid om een keuze te maken uit vele verschillende frontkleuren, knoppen en grepen, plintkleuren, en zichtzijde kleuren van de romp. Ook zijn er diverse kleurkeuzes mogelijk voor het werkblad.

Samen met de adviseurs in de keukenshowroom kunt u ook een alternatieve invulling of opstelling bedenken, waarbij dan uiteraard de basiskeuken zal worden verrekend. Tot aan de nader te bepalen sluitingsdatum is het verplaatsen van de basis aansluitpunten in de keukenzone kosteloos indien u een keuken kiest in de projectshowroom. Wanneer u de keuken op een ander locatie in de woning wenst zullen eventuele bouw- of installatietechnische meerkosten met u besproken worden. De keukens worden geplaatst kort voor de oplevering van de woning. Desgewenst kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt om de keuken ná oplevering te plaatsen. De kopersbegeleider en/of uw keukenadviseur kan u daarover verder informeren.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de keukenshowroom, dan kunt u er desgewenst ook voor kiezen om de keuken achterwege laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer de gewenste keuken aan te brengen.



## Installaties

### Installatiezone

Op de begane grond wordt een technische ruimtes gerealiseerd. Hierin worden de technische installaties van de woning tegen een wand geplaatst. Op de 2<sup>e</sup> verdieping ter plaatse van de installatie wordt dit de installatiezone genoemd. De leidingwerken van en naar deze toestellen worden in opbouw uitgevoerd. Buiten de installatiezone zullen de leidingen, voor zover als mogelijk, uit het zicht (als inbouw) worden uitgevoerd.

### Vuilwaterriolering

De aanleg van en aansluiting op de vuilwaterriolering is in de koopsom inbegrepen. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. Alle leidingen worden voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen zoals onder andere ontstoppings- en ontluchttingsvoorzieningen. Op de begane grond van de woningen is een aansluitpunt voor de wasmachine en wasdroger voorzien. Onder de buitenkraan aan de achtergevel wordt een schrobut aangebracht.

### Hemelwaterafvoeren

De zinken goten en zinken hemelwaterafvoeren (conform bijlage 1: Kleur- en materialenstaat) worden niet aangesloten op de riolering. Meer hierover leest u onder de paragraaf 'Duurzaam waterbeheer'.

### Water-, elektra-installatie

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de kosten van ingebruikstelling zijn in de aanneemsom opgenomen. De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is.

U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

### Waterleidingen

Alle waterleidingen worden aangelegd in kunststof buis. Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De mengkraan op het aanrecht in de keuken;
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De eenhendel douchemengkraan.
- De eenhendel badmengkraan.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De toiletten;
- De fontein in de toiletruimte;

- Het tappunt voor de wasmachine;
- De vaatwasser aansluiting;
- De buitenkraan;

### Gasleidingen

Er worden geen gasleidingen toegepast.

### Sanitair

De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op tekening is aangegeven. Voor de aankoop van het sanitair van kavel 19, 39, 53 en 106 is het volgende bedrag opgenomen: € 3.593,70 incl. BTW (€ 2.970,- excl. BTW). Voor de aankoop van het sanitair van kavel 121 is het volgende bedrag opgenomen: € 2.541,- incl. BTW (€ 2.100,- excl. BTW). Hiervoor wordt standaard het volgende sanitair aangebracht:

- **Badkamer 1 (kavel 121, 19, 39 en 53):** 2 stuks wastafel merk Villeroy & Boch, type Avento, 60 cm breed, voorzien van eengreeps wastafelkraan Grohe Concetto S-size (met waste), designsifon en spiegel Raminex 60x80 cm (staand geplaatst).  
Inloopdouche met betegelde bouwkundige wand voorzien van douchegoot, Grohe Tempesta Cosmopolitan thermostaatkraan inclusief douchegarnituur, bad Villeroy & Boch, type Subway 180 x 80 cm, kleur wit, voorzien van badwaste en Grohe Grotherm 1000 Cosmopolitan thermostatische badmengkraan met badgarnituur.
- **Badkamer 1 (kavel 106):** 1 stuks wastafel merk Villeroy & Boch, type Avento, 60 cm breed, voorzien van eengreeps wastafelkraan Grohe Concetto S-size (met waste), designsifon en spiegel Raminex 60x80 cm (staand geplaatst).  
Inloopdouche met betegelde bouwkundige wand voorzien van douchegoot, Grohe Tempesta Cosmopolitan thermostaatkraan inclusief douchegarnituur, bad Villeroy & Boch, type Subway 180 x 80 cm, kleur wit, voorzien van badwaste en Grohe Grotherm 1000 Cosmopolitan thermostatische badmengkraan met badgarnituur.
- **Badkamer 2 (kavel 19, 39 en 53) :** 2 stuks wastafel merk Villeroy & Boch, type Avento, 60 cm breed, voorzien van eengreeps wastafelkraan Grohe Concetto S-size (met waste), designsifon en spiegel Raminex 60x80 cm (staand geplaatst). Douche voorzien van douchegoot, Grohe Tempesta Cosmopolitan thermostaatkraan inclusief douchegarnituur.  
  
**Badkamer 2 (kavel 106) :** 1 stuks wastafel merk Villeroy & Boch, type Avento, 60 cm breed, voorzien van eengreeps wastafelkraan Grohe Concetto S-size (met waste), designsifon en spiegel Raminex 60x80 cm (staand geplaatst). Douche voorzien van douchegoot, Grohe Tempesta Cosmopolitan thermostaatkraan inclusief douchegarnituur
- **Toiletruimte begane grond:** Wandcloset merk Villeroy & Boch type Avento DF en inbouwreservoir Wisa XS met bedieningsplaat Delos DF mat chroom en fontein merk Villeroy & Boch type Architectura voorzien van Grohe Concetto XS kraan.
- **Toiletruimte 1<sup>e</sup> verdieping:** Wandcloset merk Villeroy & Boch type Avento DF,

inbouwreservoir Wisa XS met bedieningsplaat Delos DF mat chroom en fontein merk Villeroy & Boch type Architectura voorzien van Grohe Concetto XS kraan.

Voor volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate sanitair documentatie.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van een digitale showroom waar u een goede indruk kunt opdoen van de materialen en afwerking en u uw wensen en wijzigingen kunt selecteren. Uiteraard kunt u daarbij ook een alternatieve invulling of opstelling bedenken, waarbij dan uiteraard de basisuitrusting zal worden verrekend. Voor volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate handleiding die u tijdens de koperbegeleiding zal worden aangereikt.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de digitale showroom, dan kunt u desgewenst ook ervoor kiezen om het sanitair (behoudens de elektrische handdoekradiator) achterwege laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer het gewenste sanitair aan te brengen. Het los leveren van de basisafwerking behoort niet tot de mogelijkheden. U dient er rekening mee te houden indien u het sanitair laat vervallen dit gevolgen heeft voor de garantievoorwaarden.

### **Verwarmingsinstallatie**

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform het normblad, dat op dit werk van toepassing is.

De woning is voorzien van een warmtepomp installatie, deze is geplaatst in de installatiezone van uw woning. Nabij de warmtepomp installatie wordt een expansievat gemonteerd. Ten behoeve van de warmtepomp worden er op het perceel leidingen in de grond geboord. Deze leidingen zijn in staat om de 'warmte' uit de grond op te nemen en te transporteren naar de warmtepomp. Via een ingenieus systeem zorgt de warmtepomp ervoor dat de centrale verwarming de woning kan verwarmen, en dat er warm tapwater ter beschikking is.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt in de gehele woning uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers worden eveneens voorzien van een thermostaat. De elektrische radiator in de badkamer kan bedient worden via een opgebouwde temperatuur regeling.

De centrale verwarmingsleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis weggewerkt in de afwerkvloer, met uitzonderingen ter plaatse van de verdelers. De verdelers worden voorzien van een prefab omkasting, met uitzondering van de verdeler(s) in de trapkast/technische ruimte op de begane grond en de verdeler op zolder.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsgroepen en bij gesloten ramen en deuren worden de volgende temperaturen gegarandeerd:

- Woonkamer / eetkamer en keuken: 20 °C
- Slaapkamer: 20 °C
- Badkamer: 22 °C
- Entree / hal / toilet: 15 °C

- Zolder 15 °C

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Ten aanzien van de laag temperatuur vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Laag temperatuur vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. Bij oplevering van de woning ontvangt u een gebruikers instructie.

### Ventilatievoorzieningen

De ventilatiebehoefte van de woning wordt voorzien van een 'balansventilatie systeem' met WTW (warmte terug winning). Het WTW systeem functioneert middels een mechanisch toevoer van verse buitenlucht en een mechanische afvoer van de binnenlucht. De mechanische toe- en afvoer van lucht wordt verzorgd door de ventilatiebox die zich bevindt in een installatiezone van uw woning. Deze zuigt af in de volgende ruimten:

- de keuken
- het toilet
- de badkamer
- de opstelplaats voor de wasmachine

Het WTW ventilatiesysteem zorgt ervoor dat de aangevoerde 'koude buitenlucht' voorverwarmd wordt door de afgevoerde warme binnenlucht. De voorverwarmde buitenlucht wordt in de woonkamer en slaapkamers gebracht via de roosters in het plafond.

De WTW installatie bevat filters om te voorkomen dat stof en vuil uit de buitenlucht de woning binnen komt. Er zijn optioneel filters verkrijgbaar die pollen uit de buitenlucht filteren. Zorg er wel voor dat je de filters op tijd schoonmaakt. Wij raden u aan om de filters één keer per jaar te vernieuwen en minimaal 1 keer per jaar zelf reinigen met behulp van een stofzuiger schoon te maken.

De hoofdbediening van het WTW ventilatie systeem (Co<sub>2</sub> gestuurd) wordt geplaatst nabij de bediening van de centrale verwarming in de woonkamer. De Co<sub>2</sub> gestuurde uitbreidingssensor wordt in slaapkamer 1 geplaatst. in de badkamer wordt een draadloze handmatige bediening toegepast.

Het WTW ventilatie systeem heeft metalen plafond-afzuigroosters volgens de verkooptekening. Op dit systeem kan geen afzuigkap met motor in de keuken worden aangesloten. De afzuigroosters in de keukenruimte worden gecentraliseerd geplaatst in de

ruimte (niet boven opstelplaats kooktoestel) en dienen enkel voor het afvoeren van kookvocht. Door het gebruik van een recirculatiekap worden de kookluchtjes geneutraliseerd. De door u te plaatsen keuken dient altijd te worden voorzien van een recirculatiekap. In geval de afzuiging wordt opgenomen in de kookplaat (BORA) dient eveneens gekozen te worden voor een recirculatiekap.

De overige ruimten/constructie-onderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- De meterruimte: vrije ruimte onder en boven de kastdeur;
- De binnendeur van het toilet: vrije ruimte onder de deur;
- De binnendeur van de badkamer: vrije ruimte onder de deur.

De garage/berging wordt natuurlijk geventileerd.

### Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt in principe aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van een deksel met lamphaak. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning, en is standaard uitgerust met 2 aardlekschakelaars waardoor er maximaal 8 eindgroepen geplaatst kunnen worden.

De leidingen in de woningen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast en ter plaatse van de dakplaten die niet binnen een verblijfsruimte of verkeersruimte vallen. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. Daarnaast worden de leidingen en het elektramateriaal in de garage/berging als opbouw uitgevoerd. De dubbele wandcontactdozen worden samengesteld uit twee enkelvoudige wandcontactdozen die onder één afdekraam naast elkaar worden geplaatst. Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal zijn van het merk Busch-Jaeger type Balance, en wordt uitgevoerd in de kleur wit.

De hoogte van de elektrapunten ten opzichte van de dekvloer is:

- Lichtschakelaars: + 105 cm\*;
- Wandcontactdozen: + 30 cm overige in de woonkamer en de slaapkamers;  
+ 120 cm t.b.v. wasmachine en wasdroger\*\*;  
+ diverse hoogten in keuken conform apart schema \*\*\*;
- CAI/telefoon/loze leiding: + 30 cm;
- Thermostaat: + 150 cm hoogte;
- Bediening WTW installatie: + 150 cm hoogte.

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes.

\* Schakelaars bij trapleuningen en inbouwreservoirs worden op mogelijk afwijkende hoogte aangebracht, op de 2e verdieping op de trapspil: opbouw.

\*\* Wandcontactdozen t.b.v. een wasmachine en wasdroger op een knieschotten komen lager als de eerder genoemde 120 cm.

\*\*\* Schakelaars op de wand waartegen de keuken is geplaatst worden boven elkaar geplaatst indien dit nodig blijkt.

Op de begane grond worden elektrische aansluitpunten voor wasmachine en droger geplaatst. De aansluitpunten voor de wasmachine en droger worden ieder op een afzonderlijke aparte groep aangesloten, en worden conform de voorschriften afgemonteerd met een enkelvoudige wandcontactdoos. In de meterkast van de woning wordt een dubbele, (onbenutte) wandcontactdoos opbouw aangebracht.

Naast de voordeur en achterdeur van de woning worden aansluitpunten voor buitenverlichting gemaakt. Deze buitenlichtpunten zijn vanuit de woning te bedienen met een schakelaar.

In beide badkamers wordt nabij de wastafel een enkele wandcontactdoos voorzien.

Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamer(s) worden voorzien van een witte afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

De woningen zijn voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders bevatten tevens een ingebouwde nood accu. De plaats van deze rookmelders is aangegeven op de verkooptekeningen.

### **Zwakstroom installatie**

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een signaalgever in de entreehal;
- Een transformator in de meterkast/groepenkast.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

In de woonkamer en slaapkamers worden loze leidingen met controle draad en CAI-aansluitingen opgenomen. E.e.a. zoals op tekening staat aangegeven. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

De loze aansluitpunten voor de Centrale Antenne Installatie (CAI) worden met een inbouwdoos op een hoogte van 30 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Plaats aansluitpunten conform verkooptekeningen.

De individuele (aansluit)kosten van de CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping en op zolder worden WLAN access point gerealiseerd. Op de verkooptekening van uw woning kunt u de positie van deze voorzieningen terugvinden.

### **PV Panelen**

De woning is voorzien van “in dak zonnepanelen”. Dat wil zeggen dat de zonnepanelen tussen de dakpannen liggen. Het aantal is afhankelijk van de EPC berekening i.c.m. de ligging van het dakvlak. Een PV-paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie, en heeft een lagere CO<sub>2</sub> uitstoot en een lagere energierekening als duurzaam doel. In eerste instantie wordt het opgewekte vermogen gebruikt in de woning. Het eventueel meer opgewekte vermogen wordt terug geleverd aan het openbare netwerk. Let op: het werkelijk vermogen is van vele factoren afhankelijk zoals de exacte oriëntatie, eventuele belemmeringen door schaduw, aantal zonuren per jaar en de intensiteit daarvan. Een afwijkend werkelijk vermogen geeft geen aanleiding tot verrekening. Op de 2e verdieping wordt een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer zorgt ervoor dat de gelijkstroom van de zonnepanelen wordt omgezet in wisselstroom. Alle huishoudelijke elektrische apparaten werken op wisselstroom. Zonnepanelen produceren echter gelijkstroom.

## Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat

### Kleuren- en materialenstaat vrijstaande woning met garage/berging L & XL

Element	Materiaal	Kleur
<b>Voor-, zij- en achtergevel:</b>		
<u>Gevel:</u>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, wf, wildverband	Bruin (K. 19, 39, 53) Oranje/Bruin (K. 106) Donkerbruin (K. 121)
Gevelplint	Baksteen, wf, wildverband	Zwartbruin (K. 121, 19, 39, 53)
Voeg	Bij schoonmetselwerk direct afwerken.	Donkergrijs (K. 19, 39, 53, 106, 121)
Latei	Staal	In kleur metselwerk
Dakrand	Zinken dakrand	Naturel
<u>Gevelopeningen: entree</u>		
Kozijn	Hout	Lichtgrijs (K. 19, 39, 53) Donkergrijs (K. 106) Wit (K. 121)
Entreedeur	Hout	Donkergrijs (K. 19, 39, 53, 106, 121)
Dorpel tpv MV	Kunststeen	Antraciet
<u>Gevelopeningen: ramen</u>		
Kozijn	Hout	Lichtgrijs (K. 19, 39, 53) Donkergrijs (K. 106) Wit (K. 121)
Draaiende delen	Hout	Lichtgrijs (K. 19, 39, 53) Donkergrijs (K. 106) Wit (K. 121)
Raamdorpel	Betonnen waterslag Keramische raamdorpelsteen	Naturel grijs (K. 121) Antraciet (K. 19, 39, 53, 106)
<u>Dakvlak:</u>		
Dakpannen	Keramische pan DNH	Antraciet
Goot	Zinken goot	Naturel
HWA	Zink	Naturel



<b>Bijgebouwen:</b>		
<b><i>Garage/berging:</i></b>		
Gevel	Baksteen, wf, wildverband	Bruin (K. 19, 39, 53) Oranje/Bruin (K. 106) Donkerbruin (K. 121)
Dakrand	Zink	Naturel
Kozijn	Hout	Lichtgrijs (K. 19, 39, 53) Donkergrijs (K. 106) Wit (K.121)
Garagedeur	Stalen kanteldeur  Dubbel openslaande deur	Donkergrijs (K. 106 en 121) Lichtgrijs (K. 19, 39, 53)

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht / compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

## Bijlage 2: Afwerkstaat

### Afwerkstaat vrijstaande woning met garage/berging L & XL

<b>Hal (verkeersruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• 1 deur(huis)bel installatie, drukknop buiten naast de voordeur, beltrafo en deurschel. • Vloerverwarming.
<b>Toilet begane grond</b>	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster tot plafond;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Sanitair:	• Conform de technische omschrijving;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt WTW installatie; • Vloerverwarming;
<b>Woonkamer (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• Thermostaat; • Bediening WTW installatie; • Ventilatiepunt WTW installatie; • Co2 opnemer • 2 st loze leidingen t.b.v. elektra; • 1 st bedrade loze leiding t.b.v. CAI; • Vloerverwarming.
<b>Keuken (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform 0-tekening keukenleverancier;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt WTW installatie; • Vloerverwarming.
<b>Slaapkamer 1 (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;

• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht bij breedplaatvloeren);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• 1 st loze leiding t.b.v. elektra; • 1 st bedrade leiding t.b.v. CAI; • Vloerverwarming. • Ventilatiepunt WTW installatie; • Co2 opnemer; • Thermostaat;
<b>Toilet 1<sup>e</sup> verdieping</b>	
• Vloerafwerking:	• Vloertegel volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegel volgens monster tot plafond;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk ( v-naden in het zicht bij breedplaatvloeren);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Sanitair:	• Conform de technische omschrijving;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt WTW installatie; • Vloerverwarming;
<b>Overige slaapkamers (verblijfsruimte)</b>	
Vloerafwerking:	Anhydriet dekvloer;
Wandafwerking:	Behangklaar;
Plafondafwerking:	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht bij breedplaatvloeren);
Elektrische installatie:	Conform verkooptekeningen;
Overige voorzieningen:	• 2 st loze leidingen t.b.v. elektra; • Vloerverwarming • Ventilatiepunt WTW installatie; • Thermostaat;
<b>Badkamer(s) (badruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster tot plafond;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Sanitair:	• Conform de technische omschrijving;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt WTW installatie; • Elektrische handdoekradiator; • Enkele wcd naast wastafel;

<b>Technische ruimte /bijkeuken op de begane grond (onbenoemde ruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (V-naden in het zicht bij breedplaatvloeren);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen; • Opbouw (deels) leidingwerk;
• Overige voorzieningen:	• Warmtepomp op begane grond; • Vloerverwarmingverdelers; • Leidingwerk (deels) als opbouw uitgevoerd; • Aansluitpunt 230V voor een wasmachine en condensdroger op een aparte groep;

<b>Zolder (onbenoemde ruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Gedeeltelijk behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Dakplaat - wit (fabrieksmatig of geschilderd);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• WTW installatie; • Omvormer PV installatie; • Vloerverwarming (zonder thermostaat);
<b>Gemetselde garage/berging</b>	
• Vloerafwerking	• Cement dekvloer;
• Wandafwerking	• Kalkzandsteen, niet nader afgewerkt;
• Plafondafwerking	• Betonnen breedplaatvloer, zichtzijde niet nader afgewerkt;
• Elektrische installatie	• Conform verkooptekening; • Leidingwerk als opbouw uitgevoerd;