

# Weespersluis

Lanenrijk fase 1A



## Verkoopomschrijving type C



bpd



**Adriaan van Erk**

VO-201 d.d. 29-11-2017

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

## 1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

### Project

Het project Weesperluis fase 1A (Lanenrijk) bestaat uit 101 woningen, gekenmerkt door een rijke architectuur in de stijl van het 'fin de siècle' en 3 vrije kavels in een kindvriendelijke omgeving.

Deze verkoopomschrijving is specifiek bedoeld voor **woningtype C1 t/m C8**.

Blok 1 bouwnummer 68 t/m 74

blok 4 bouwnummer 83 t/m 88

blok 9 bouwnummer 103 t/m 108

blok 14 bouwnummer 124 t/m 129

### Ontwikkeling

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

BPD Ontwikkeling B.V.

### Realisatie

Adriaan van Erk Bouw B.V.

### Architect

Mulleners + Mulleners Architecten

### Woningborg

De woningen worden voorzien van Woningborg garantie.

### Verkoopomschrijving

Voorliggende verkoopomschrijving is een contractstuk behorend bij de koop- aannemings-overeenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. Adriaan van Erk Bouw B.V. streeft er naar de eventuele wijzigingen tot een minimum te beperken.

### Datum

29 november 2017, **2<sup>e</sup> versie**

## 2. KOPERSINFORMATIE

### Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### Woningborg Garantie

De woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft het uitvoerende bouwbedrijf zich 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 garantie bij Woningborg is 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 ondernemer 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 het garantiecertificaat.

De bouwkundige voorzieningen buiten de woning, welke niet één geheel vormen met de woning, en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van Woningborg Garantie. Uitzonderingen hierop zijn, indien van toepassing, tuinmuren en gemetselde privacyschermen.

### Wat houdt de Woningborg Garantie in

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

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de ondernemer 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 koop -/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- U heeft altijd een contract met zekerheid;
- De verkoopdocumentatie wordt samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de bouwondernemer 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 u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

### **Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?**

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

### **Klantgericht Bouwen en Bouwnu.nl**

De aannemer is in het bezit van het kwaliteitskeurmerk "Klantgericht Bouwen" ([www.klantgerichtbouwen.com](http://www.klantgerichtbouwen.com)). Het Keurmerk wordt uitgereikt door de gelijknamige Stichting Klantgericht Bouwen. Deze stichting is opgericht door de brancheorganisatie Bouwend Nederland, in samenwerking met kopers belangenvereniging Eigen Huis en heeft als doel de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te verhogen en de dienstverlening aan kopers te verbeteren.

Het keurmerk wordt toegekend aan ontwikkelaars, aannemers en woningbouwcorporaties, die projectmatig nieuwbouwwoningen laten bouwen en die beter presteren dan de markt. De tevredenheid van de kopers en de kwaliteit van de opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt continu gemeten en vergeleken met Nederlandse ondernemingen in dezelfde branche.

Met de website [www.bouwnu.nl](http://www.bouwnu.nl) biedt de Stichting Klantgericht Bouwen een platform voor het objectieve wijze vergelijken van de bouwprestaties van verschillende bouwondernemingen in nieuwbouw(koop)projecten. Consumenten (kopers) worden uitgenodigd om deel te nemen aan een enquête over de bouwonderneming, die betrokken is geweest bij de bouw van hun woning. Op basis van de uitkomst van de enquêtes worden beoordelingen (uitgedrukt in cijfers) uitgerekend en gepubliceerd. Daarnaast kunnen consumenten in de enquête een tekstuele review geven over hun bouwonderneming.

Kijk op [www.bouwnu.nl](http://www.bouwnu.nl) voor de bouwprestaties van de aannemer.



### **Koop-/aannemingsovereenkomst**

In de koop-/aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

Nadat de overeenkomst door u en de ondernemer is ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Eveneens wordt een kopie naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat. *Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

## **Koopsom vrij op naam**

De koop-/aaneemsom van de woning is vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering;
- 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, gas, 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;
- de CAR -verzekering;
- het geldend btw-tarief.

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

Deze kosten zijn:

- de afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw;
- 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 de 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, gas, 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.

## **Prijsstijgingen**

De in de koop-/aaneemovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten 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.

Wijzigingen in het btw-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop-/aanneemson doorberekend.

### **Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris.

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening is tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van 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;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### **Wat en wanneer te betalen**

De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de ondernemer 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 opschortingrecht (5%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

### **Hypotheek tijdens de bouw**

Na de notariële overdracht ontvangt u van de ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar de hypotheekverstrekker verzonden te worden, die voor de betaling zorg draagt.

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.

## 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.

## 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 situatietekeningen die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

Uitdrukkelijk wordt erop 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 de gemeente. De ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

De nummers in de woningen op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze maken wij u bekend nadat de straatnamen door de gemeente zijn vastgesteld.

## Wijzigingen

De technische omschrijving verkoop is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. 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. Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel is bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

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.

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.

## **Koperskeuze**

U wordt in de gelegenheid gesteld, mits tijdig ingediend, 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 standaard koperskeuzelijst. Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op de koperskeuzelijst staan. Wij laten u dan weten of wij deze kunnen uitvoeren en eventueel voor welke prijs. Wij vragen u begrip voor het feit dat wij niet alle individuele wijzigingen kunnen honoreren, aangezien wij een projectmatige bouwer zijn en/of omdat er onvoldoende tijd is voor de voorbereiding die nodig is deze uit te voeren.

De koperskeuzelijst maakt deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden door andere partijen dan bedrijven behorende bij de Adriaan van Erk Groep is, tijdens de bouw, niet toegestaan

## **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. 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. Let op! Ook het door u 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. Circa één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van de woning plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het "proces verbaal van oplevering". De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis 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 2016, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

## **Energielevering**

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen en bijvoorbeeld uw keukenapparatuur te kunnen aansluiten, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit en/of gas is tot de oplevering van uw woning.

U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

Heeft u in het verleden een contract met Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd mee verhuisd worden naar uw nieuwe adres.

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

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij



zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

### **Energielabel**

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energie-verbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd met een EPC-norm van 0,4 hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.



### 3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen.

#### 1 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In het Bouwbesluit worden benamingen van ruimten in de woning anders aangegeven dan in de spreektaal bekend is. De begrippen hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden daarin niet gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verkeersruimten, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en andere ruimten. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Verblijfsruimte	: Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	: Hal, Overloop
Bergruimte	: Berging / Trapkast
Meterruimte	: Meterkast
Badruimte	: Badkamer
Toiletruimte	: Toilet
Onbenoemde ruimte	: Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsgebied, bijvoorbeeld een zolder

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat voor **type C1 t/m C8** uit: de woonkamer en de keuken.

Het verblijfsgebied op de 1e verdieping van **type C1 t/m C5, C7 en C8** bestaat uit 3 slaapkamers,

Het verblijfsgebied op de 1e verdieping van **type C6** bestaat uit 2 slaapkamers

Het verblijfsgebied op de 2e verdieping van **type C1 t/m C8** bestaat uit 1 slaapkamer.

#### 2 Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten (op tekening aangegeven als +0), komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP zal worden bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente.

#### 3 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en paden.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van 150 mm zand.

Onder de omschreven bestrating wordt een aanvulling toegepast van zand

De tuinen worden opgehoogd en/of geëgaliseerd tot ca. 200 mm onder het peil. In de voortuin wordt een zandbed van ca 20 cm aangebracht. Voor de aanvulling van de achtertuin bieden wij u de keuze tussen zand of grond. Zie hiervoor de opties 2.21, 2.22 of 2.23 in de Koperskeuzelijst.

#### 4 Rioleringswerken

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

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

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden eveneens aangesloten op de riolering.

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

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het drainagesysteem wordt bij oplevering een revisietekening verstrekt

## 5 Bestratingen

De bestrating wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is aangegeven, te weten:

- een voetpad naar de entree van betontegels
- vanaf de achtergevel naar de achtererfgrens/poortdeur en berging een pad van betontegels.
- eventueel een parkeerplaats op het eigen perceel bestraat met klinkers.

## 6 Terreininventaris

### Erfafscheidingen

De erfgrans tussen de woningen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes. Ter plaatse van de erfgrans, grenzend aan openbaar terrein, worden erfafscheidingen aangebracht in diverse uitvoeringen, zoals aangegeven op de situatietekening.

Lage erfafscheidingen:

- 80 cm hoge ligusterhaag met wit tuinhekje
- 80 cm hoge beukenhaag met sierkolommen
- Stalen sierhekwerk van circa 1 meter hoog
- Houten spijlenhekwerk van circa 90 cm hoog.
- Betonnen kolommen van circa 70cm hoog.

Hoge erfafscheidingen:

- stalen draadmathekwerk met begroeiing ca. 180 cm hoog
- stalen draadmathekwerk tussen sierkolommen met wintergroene klimop, ca. 180 cm hoog

De hoge erfafscheiding, grenzend aan openbaar terrein aan de achterzijde van de woning, wordt voorzien van een afsluitbare stalen draadmat poortdeur, hoog circa 180 cm.

Afhankelijk van het plantseizoen is de omschreven beplanting bij oplevering aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht. De hoogte van de hagen kan ten tijde van het aanplanten afwijken van de bovengenoemde hoogte.

### Berging

De woningen worden in de achtertuin voorzien van een geprefabriceerde houten berging in een dekkende beitsverf conform kleur- en materiaalstaat.

De vloer van de berging bestaat uit een onderheide prefab betonnen vloer (niet geïsoleerd) met vorstrand. Het houten dak (niet geïsoleerd) wordt voorzien van EPDM dakbedekking.

De berging wordt voorzien van een deur zonder glasopening.

De tussenwand in de dubbele bergingen worden aan beiden zijden bekleed met een beplating.

## **7 Funderingen**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde grondonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast bestaande uit betonpalen en funderingsbalken.

De funderingsbalken van de woningen worden in gewapend beton uitgevoerd.

De bergingsvloeren van de vrijstaande bergingen worden inclusief de randbalken in gewapend prefab beton uitgevoerd

## **8 Gevels en wanden**

### **Buitengevels**

De buitenzijde van de gevels, het buitenspouwblad, worden gemetseld met gevelstenen in diverse kleuren. Daar waar aangegeven op tekening worden rollagen en accentlagen in het metselwerk aangebracht. Bij **type C1, C5, C6 en C8** wordt het metselwerk voorzien van gevelverf.

Onder de buitenkozijnen worden in de gevel aan de buitenzijde geglazuurde raamdorpelstenen toegepast. Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde stalen lateien toegepast met uitzondering van voorgevel type **C2**. In de voorgevel van type **C2** worden prefab beton lateien toegepast.

De kleuren van het metselwerk, de accentlagen, het schilderwerk, de lateien, raamdorpelstenen en het voegwerk worden in overleg met de architect bepaald, een en ander conform de kleur- en materiaalstaat.

Daar waar noodzakelijk worden boven de gevelkozijnen kunststofslabben aangebracht. In het metselwerk worden eveneens, daar waar noodzakelijk, loodslabben aangebracht. Een en ander om waterdichte aansluitingen te realiseren.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de spouw ventilatie en/of de afwatering.

### **Binnenspouwbladen**

De binnenzijde van de gevels, de binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Op de zolderverdieping worden de binnenspouwbladen deels uitgevoerd in geïsoleerde houten gevelelementen.

### **Isolatie**

De gevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie (de warmteweerstand  $R_c \geq 4,5$  m<sup>2</sup>K/W).

### **Dilataties**

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

### **Woningscheidende wanden**

De wanden tussen de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren.

### **Stabiliteitswanden**

De stabiliteitswanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

### **Lichte scheidingswanden**

De niet constructieve binnenwanden ter plaatse van de begane grond en de verdiepingen worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar op tekening aangegeven worden gipsblokken met een dikte van 100 mm toegepast.

## **9 Vloeren**

### **Begane grondvloer**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen ribcassettevloer. (De warmteweerstand  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

### **Kruipruimte**

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de voor- en achtergevel.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt in de hal ter plaatse van de voordeur een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt voorzien van een metalen kruipluikomranding en afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

Uit de opgave van de waterstanden kan worden opgemaakt dat de kruipruimte droog blijven. Het kan echter voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar is in de kruipruimte van de woning.

Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

### **Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk gestorte vloeren op betonnen bekistingsplaten (breedplaatvloeren). In het plafond zijn de naden van de bekistingsplaten zichtbaar.

## **10 Daken**

### **Hellende daken**

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen opgebouwd uit sporen met een binnenbeplating (De warmteweerstand  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). De binnenzijde van de elementen zijn voorzien van spaanplaat. De naden worden afgewerkt met aftimmerlatten.

De onderzijde van de overstekken van de daken worden afgewerkt met multiplex en voorzien van houten gootklossen in kleur geschilderd zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

De boeidelen worden in Western Red Cedar delen uitgevoerd en afgewerkt met een zinken dakrand.

Op enkele posities worden op de woningscheidende muren zogenaamde brandmuur aangebracht. Dit zijn architectonische dakopstanden bestaande uit een houten rekwerk voorzien van zinken bekledingen.

Alle schuine dakvlakken (m.u.v. de dakkapel) worden belegd met keramische pannen.

De kleur van de keramische pannen en het houtwerk zijn in overleg met de architect bepaald, een en ander conform de kleur- en materiaalstaat.

De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften uitgevoerd.

### **Platte daken**

De platte daken van de erkers en luifels worden bedekt met bitumineuze dakbedekking.

De daken van de prefab houten bergingen worden met EPDM afgewerkt.

### **Dakramen en dakkapel**

Bij type **C1 t/m C4 en C7** wordt op de zolder in het dakvlak aan de achterzijde een dakraam van ca. 114x118 cm aangebracht

Bij type **C2, C3 en C7** wordt aan de voorzijde van de woning, conform tekening, een dakkapel aangebracht. Het dak en de zijwanden van de dakkapel worden geïsoleerd.

### **Luifels en erkers**

Woningtype **C1, C2, C5 en C8** wordt ter plaatse van de voordeur voorzien van een luifel. Luifels worden opgebouwd uit een houten balklaag, waarop onder afschot een multiplex beplating wordt aangebracht. De luifel wordt voorzien van western red cedar boeiboorden krijgt een ondersteuningsconstructie zoals op tekening aangegeven. Het dak wordt bedekt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking en voorzien van trim. Het plafond van de luifel wordt gemaakt van garant multiplex.

De hoekwoningen met de **bnrs 68, 74, 83, 103, 124 en 129** hebben een erker aan de zijgevel. De erker wordt voorzien 2-laagse bitumineuze dakbedekking. De daken van de erkers van de typen **C6** zijn betreedbaar en worden voorzien van drainage tegels en een hardhouten spijlen hekwerk.

### **Buitenbetimmering**

De stuiknaden van de in hout/plaatmateriaal uitgevoerde plafonds, overstekken en geveldelen sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

## **11 Kozijnen**

### **Buitenkozijnen**

De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd als traditioneel tijdens de bouw geplaatste kozijnen. De buitenkozijnen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout.

De borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van vensterbanken van marmercomposiet in een lichte kleur.

In de kozijnen worden verdekte aluminium zelfregelende roosters opgenomen.

### **Buitendorpels**

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

### **Ramen**

De ramen worden gemaakt van duurzaam hardhout en voorzien van de benodigde tochtwering.

### **Buitendeuren**

De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde vlakke plaatdeuren. De dubbele deuren in de achtergevels van de hoekwoningen (type **C5, C6 en C8**) en de enkele deuren in de achtergevels van de tussenwoningen (type **C1 t/m C4 en C7**) worden gemaakt van hardhout.

De glasopeningen in de deuren worden gemaakt zoals aangegeven op de geveltekeningen.

### **Binnenkozijnen**

De binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als stalen opdekkozijnen met bovenlicht, met uitzondering van de kozijnen op de 2e verdieping deze worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Het bovenlicht van de meterkast en de trapkast wordt uitgevoerd met een afgelakt boardpaneel voorzien van ventilatiesleuven. De kozijnen zijn afgelakt in een lichte kleur.

### **Binnendorpels**

Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden er onderdorpels van kunststeen toegepast.

### **Binnendeuren**

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren en zijn afgewerkt in een lichte kleur.

### **Hang- en sluitwerk**

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG\*\*® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit en aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

Ten behoeve van de post wordt een brievenklep in de voordeur aangebracht.

De binnendeuren 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.

## **12 Trappen**

De trappen binnen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met leuning en hekwerken. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt bij de tussenwoningen (type **C1 t/m C4** en **C7**) als dichte trap met trapkast uitgevoerd en bij de hoekwoningen (type **C5, C6** en **C8**) als open trap zonder trapkast.

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

De trappen van de tussenwoningen (type **C1 t/m C4** en **C7**) worden daar waar op tekening is aangegeven uitgevoerd met zogenaamde lepe hoeken ten behoeve van leidingwerk in de woningen.

## **13 Goten en hemelwaterafvoeren**

De goten van de woningen zijn er in diverse uitvoeringen. Er wordt gebruik gemaakt van zinken mastgoten (halfronde goten) of zinken bakgoten, een en ander zoals op de geveltekeningen aangegeven.

De hemelwaterafvoeren aan de voor- en zijgevels worden uitgevoerd in zink, in de achtergevels van recyclebaar PVC. Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de riolering.

De luifels (type **C1, C2, C5** en **C8**) worden voorzien van spuwvers ten behoeve van de afwatering.

## 14 Beglazing

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolatieglas (HR++ glas).

De ramen in de gevels van type **C4**, **C6** en **C7** worden voorzien van roedes zoals op geveltekening aangegeven. De roedes bestaan uit Wiener Sprossen tussen het glas met plakroeden aan de binnen- en buitenzijde.

De dakvensters worden voorzien van isolatie glas (HR++ glas).

In de kozijnen of puien is nergens letselwerende beglazing opgenomen ook waar het glas tot laag op de vloer is doorgezet. Indien dit op basis van eventuele risico's wel gewenst is, wordt de koper de mogelijkheid geboden dit als meerwerk te laten uitvoeren.

De bovenlichten in de binnenkozijnen worden voorzien van enkel glas. Het bovenlicht ter plaatste van de meterkast en trapkast wordt voorzien van een gelakt paneel.

## 15 Luiken en hekwerken

In de voorgevel worden op de eerste en tweede verdieping van **type C3, C4, C6** en **C7** diverse buitenkozijnen voorzien van een metalen strip hekwerk. Uitgevoerd conform geveltekening en kleur- en materiaalstaat.

In de voorgevel van **type C5** wordt het kozijn op begane grond en de verdieping aan weerszijden voorzien van vaste aluminium luiken, conform kleur- en materiaalstaat.

De erker wordt op de verdieping voorzien van hardhouten hekwerk in een dekkende beitsverf conform kleur- en materiaalstaat.

## 16 Vloer- wand- en plafondafwerking

### Vloerafwerking

De begane grondvloer wordt afgewerkt met een dekvloer van 70 mm dik.

De verdiepingvloeren worden afgewerkt met een dekvloer 50 mm dik, met uitzondering van de ruimten achter de knieschotten op de tweede verdieping.

### Wandafwerking

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat uitgevoerd.

### Plafondafwerking

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat uitgevoerd.

### Vloertegels

De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vloertegels, type Mosa Residential nr. 1105V, kleur donkergrijs, afmetingen 30x30 cm. De voegkleur is grijs.

### Wandtegels

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels, type Mosa Residential nr. 27510 glanzend wit, afmetingen 20x25 cm stand verwerkt. De voegkleur is wit.

De vloer- en de wandtegels worden niet strokend uitgevoerd. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden witte aluminium hoekprofielen toegepast.

## 17 Afbouwtimmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.



Ter plaatse van de lepe hoeken wordt een aftimmering aangebracht en worden de trapgaten afgetimmerd.

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

Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

## **18 Schilderwerk**

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgelakt met een dekkende beitsverf in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Alle in het zicht blijvende hout- en metaalwerken zoals betimmeringen van multiplex, MDF board etc. worden voorzien van een milieuvriendelijk schildersysteem, aangebracht met voldoende laagdikte. Alle schilderwerken en kleuren zijn volgens kleur- en materiaalstaat.

Er wordt geen schilderwerk aangebracht op leidingwerk, dakplaten, knieschotten, traptreden (traptreden worden geleverd in de grondverf en derhalve niet afgelakt), het houtwerk van de trap in de kast, in het zicht komende stalen lateien.

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

## **19 Sanitair**

De woning wordt standaard voorzien van sanitair, zoals aangegeven in hoofdstuk 4. Het is mogelijk om op verschillende punten hiervan af te wijken. Voor de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde sanitair leverancier, zie hiervoor het betreffende hoofdstuk in de Koperskeuzelijst.

## **20 Keuken**

De woning wordt standaard voorzien van een keukenopstelling. De keukenopstelling wordt uitgevoerd conform specificatie in hoofdstuk 5. Voor wijzigingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met de geselecteerde keukenleverancier, zie hiervoor het betreffende hoofdstuk in de Koperskeuzelijst.

## **21 Installaties**

### **Meterkast**

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

### **Waterinstallaties**

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten als mede 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 legionella bacteriën kunnen ontwikkelen.

## Gasinstallaties

Alle woningen krijgen een aansluiting op het gasdistributienet. De gasleiding wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Vanaf de gasmeter in de meterkast is een gasleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven opstelplaats voor een fornuis in de keuken en naar de gecombineerde verwarmings- / warmwatervoorziening op de 2<sup>e</sup> verdieping.

## Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd door een individuele gasgestookte centrale verwarmingsketel. Deze ketel heeft een hoog rendement (een zogeheten HR ketel) en wordt op zolder geplaatst.

De ketel wordt voorzien van een twee-zone-regeling waardoor het mogelijk is twee thermostaten aan te sluiten. De temperatuurregeling vindt plaats middels een klokthermostaat op de begane grond en op de verdieping middels een ruimtethermostaat.

Op de begane grond wordt de woning voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (zone 1 met Lage Temperatuur verwarming); er worden geen radiatoren geplaatst. De verdiepingen worden wel voorzien van radiatoren (zone 2 met Hoge Temperatuur verwarming). Voor de vloerverwarming op de begane grond wordt een verdeler geplaatst in de trapkast ( bij **type C1 t/m C4 en C7**), of in de hal (type **C5, C6 en C8**). De juiste afmetingen, het aantal en de plaats van de radiatoren op de verdiepingen, wordt bepaald door de berekeningen van de installateur.

Met betrekking tot de verwarming op de verdiepingen zal het merendeel van het jaar de ruimten met de radiatoren op temperatuur gehouden kunnen worden middels de klokthermostaat met dag- en nachtregering in de woonkamer, de zogenaamde Lage Temperatuur regeling. In incidentele omstandigheden, te denken valt aan het snel op temperatuur brengen of bij extreem lage buitentemperaturen, kan de op de overloop standaard aangebrachte thermostaat worden gebruikt. Het systeem schakelt tijdelijk over naar Hoge Temperatuur aanvoer, zodra de ruimten op temperatuur zijn wordt teruggeschakeld naar Lage Temperatuur en wordt ook de vloerverwarming weer van LT warmte voorzien. De temperatuur van de radiatoren kan tevens individueel verlaagd worden middels de thermostaatkranen.

Op de gehele begane grond worden dus geen radiatoren geplaatst, ook niet op de overloop eerste verdieping, toilet eerste verdieping, zolder en technische ruimte.

Ook de berging is niet verwarmd.

In de badkamer wordt een designradiator gemonteerd.

De installatie wordt zodanig berekend, dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, in onderstaande ruimten de genoteerde temperaturen kunnen worden behaald en gehandhaafd:

- |                        |       |
|------------------------|-------|
| - woonkamer en keuken: | 20 °C |
| - slaapkamers :        | 20 °C |
| - zolder:              | 15 °C |
| - hal en overloop:     | 15 °C |
| - badkamer:            | 22 °C |
| - onbenoemde ruimte:   | 15 °C |

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

Omdat de woning is voorzien van een laag temperatuursysteem wordt het toepassen van een (nacht)verlaging (het 's nachts lager zetten van de thermostaat) dringend afgeraden.

### **Warmwatervoorziening**

De warmwatervoorziening in de badkamer en de keuken wordt verzorgd door de individuele gasgestookte centrale verwarmingsketel.

Het tegelijk gebruiken van meerdere tappunten bij deze installatie is slechts beperkt mogelijk.

Ook wordt opgemerkt dat de door Woningborg of SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur niet van toepassing is voor tappunten waarop een thermostaatkraan is gemonteerd.

### **Ventilatiesysteem**

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Door middel van een centrale ventilator wordt lucht via kanalen afgezogen in de keuken, de toiletten, de badkamer en de zolder.

De kanalen van het systeem zijn ingestort in de vloeren dan wel verwerkt in de leidingschachten.

Door middel van een CO<sub>2</sub> sensor op de hoofdbediening in de woonkamer wordt de ventilatiebehoefte gecontroleerd. De gebruiker kan uit een aantal ventilatiestanden kiezen.

Bij oplevering wordt een extra bediening los geleverd welke in de badkamer aangebracht dient te worden.

Via de zelfregelende verdekte ventilatieroosters in de gevel wordt verse lucht aangevoerd, een en ander volgens de eisen in het Bouwbesluit.

De afzuigkap in de keuken is niet op het ventilatie systeem aangesloten maar is voorzien van een recirculatiesysteem, waarbij de lucht gefilterd wordt door middel van koolstoffilters in de kap.

### **Afvoerkanalen**

De rookgasafvoer en luchttoevoer van de centrale verwarmingsketel en de afvoer van de mechanische ventilatie unit worden overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd en aangesloten op de prefab gecombineerde schoorsteen op het schuine dak van de woning.

De schoorstenen van de hoekwoningen (**type C5, C6 en C8**) worden uitgevoerd overeenkomstig de gevelafwerking van de betreffende woning. De overige schoorstenen – in het dakvlak aan de achterzijde van de woning – worden als prefab schoorstenen uitgevoerd in kleur gemoffeld conform kleur- en materiaalstaat.

### **Elektrische installatie**

De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 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 aardlekschakelaar.

De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de definitieve verkoop-contracttekeningen behorende bij de koop-/ aannemingsovereenkomst.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw fabrikaat *Jung AS 500 (kleur alpine wit)*. Schakelaars (gecombineerd met een wandcontactdoos) worden op ca 105 cm boven de vloer geplaatst, wand contactdozen op 30 cm boven de vloer behalve in de keuken en badkamer. De

thermostaten en de bediening van de mechanische ventilatie worden op een hoogte van 140 cm gemonteerd. In de toiletten wordt de verlichting met een bewegingssensor geschakeld.

De wandlichtpunten worden geplaatst op een hoogte van 220 cm boven de vloer.

In de meterkast worden 2 extra dubbele wandcontactdozen geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de hal, op de overloop, op de zolder en bij de woningen met open trap (**type C5, C6 en C8**) ook nog in de woonkamer onder aan de trap.

Bij de buitendeuren van de woningen en de bergingen worden lichtpunten inclusief armatuur geplaatst. Type armatuur wordt nader bepaald.

### **Zwakstroominstallatie**

De woningen worden voorzien van een belinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit een beldrukker ter plaatse van de voordeur en een schel in de entree. In de meterkast wordt de transformator geplaatst.

### **Fotovoltaïsch systeem**

Op het schuine dakvlak van de woning wordt een fotovoltaïsch systeem toegepast. De bij dit systeem behorende zonnepanelen zijn zwart en worden als 'opdak' systeem toegepast. Afhankelijk van de oriëntatie van de woning worden de panelen aan de voor- of achterzijde geplaatst. Het uiteindelijke aantal panelen wordt bepaald d.m.v. een energieprestatie berekening. Eventueel door de koper gekozen opties kunnen van invloed zijn op het aantal te plaatsen panelen.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De woningen worden voorzien van diverse leidingen ten behoeve van een telefoon-, televisie- of data-aansluitingen.

In de woonkamer wordt een gecombineerd bedraad en afgemonteerd aansluitpunt aangebracht voor televisie en data.

Loze leidingen met twee enkele inbouw wanddozen worden aangebracht in de woonkamer en de slaapkamers en op zolder een loze leiding met een enkele inbouw wanddoos. De wanddozen worden afgewerkt met een afdekplaatje.

De loze leidingen kunnen optioneel worden bedraad en afgemonteerd (voorzien worden van een contactdoos). Zie hiervoor hoofdstuk 4 in de Koperskeuzelijst.

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

## 4. SANITAIR

### **Wandclosetcombinatie, bestaande uit :**

Villeroy&Boch architectura wandcloset diepspoel 370x530mm  
Villeroy&Boch closetzitting rvs scharnieren wit  
Geberit sigma01 bedieningspaneel glans verchromd  
Geberit duofax wc element up320 h112 90/110

### **Fonteincombinatie, bestaande uit :**

Villeroy&Boch architectura fontein wit  
Bevestiging voor fontein m8x80 b10 set van 2  
Viega plugbekersifon 5/4 chroom met muurbuis  
Hansgrohe toiletkraan chroom

### **Wastafelcombinatie, bestaande uit :**

Villeroy&Boch architectura wastafel 60cm met overstort wit  
Bevestiging voor wastafel m10x110 b12 set van 2  
Viega bekensifon 5/4 chroom met muurbuis  
Hansgrohe focus 1 greeps wastafelmengkraan met waste  
Spiegel standaard rechthoek 60x50cm Verdekte bevestiging voor spiegels tot 0,8m2

### **Douchecombinatie, bestaande uit :**

Easy drain multi taf met rooster zero/tegel omkeerbaar 70cm sifon  
Easy drain easy 2seal hechting en afdichtingspasta  
Easy drain bezandingsset voor multi fixt 50 t/m 120 cm edb-03  
Hansgrohe focus E2 douchemengkraan  
Hansgrohe cromia 100 vario/unica doucheset 65 cm chroom

### **Tapkraancombinatie, bestaande uit :**

VSH beluchter tapkraan 1/2 met keerklep

### **Designradiator in badkamer**

Quin Sevilla wit, inclusief wandaansluiting en thermostaat kleur chroom

## 5. KEUKENS TYPE C1, C2, C3, C4 EN C7

### algemeen

Keller Elba vlak front(uitv nr ELB R001) met melamine toplaag rondom afgeplakt met laser kantenband

Kleur front: wit

Corpuskleur: wit

Plint (13 cm hoog) kleur: parel

Kleur binnenzijde: wit

Laden kleur: grijs

Greep (uitv nr 424): staal, horizontaal

### kasten

Onderkast met lade

Spoelkast met vast ladepaneel

Front t.b.v. vaatwasmachine

Kookplaatkast met 2 uittrekladen

Onderkast met lade met kunststof bestekindeling

Hoge kast t.b.v. integreerbare koelkast en inbouwapparaat

### werkblad

Dekker RM32 multiplex werkblad 32 mm zonder randlijst, kleur nader te bepalen met RVS inlegspoelbak (SDE0043)

### apparatuur/accessoires

Doeco eenhendelmengkraan incl. filterstopkranen, kleur: chroom

Siemens volledig integreerbare vaatwasmachine (SN614X02AE)

Siemens gaskookplaat, kleur: roestvrijstaal met roestvrijstalen achterwand (EC7A5SC90N + LZ50961)

Siemens wandafzuigkap kleur: roestvrijstaal (LC94BBC50) met startset t.b.v. recirculatiesysteem

Siemens integreerbare koelkast (KI20RV20)

Siemens multifunctionele oven met magnetron (CM836GNB6)



## 6. KEUKENS TYPE C5, C6 EN C8

### algemeen

Keller Elba vlak front(uitv nr ELB R001) met melamine toplaag rondom afgeplakt met laser kantenband

Kleur front: wit

Corpuskleur: wit

Plint (13 cm hoog) kleur: parel

Kleur binnenzijde: wit

Laden kleur: grijs

Greep (uitv nr 424): staal, horizontaal

### kasten

Onderkast met lade met kunststof bestekindeling

Kookplaatkast met 2 uittrekladen

Hoekonderkast met lade en deur

Spoelkast met vast ladepaneel

Front t.b.v. vaatwasmachine

Hoge kast t.b.v. integreerbare koelkast en inbouwapparaat

### werkblad

Dekker RM32 multiplex werkblad 32 mm zonder randlijst, kleur nader te bepalen met RVS inlegspoelbak (SDE0043)

### apparatuur/accessoires

Doeco eenhendelmengkraan incl. filterstopkranen, kleur: chroom

Siemens volledig integreerbare vaatwasmachine (SN614X02AE)

Siemens gaskookplaat, kleur: roestvrijstaal met roestvrijstalen achterwand (EC7A5SC90N + LZ50961)

Siemens wandafzuigkap kleur: roestvrijstaal (LC94BBC50) met startset t.b.v. recirculatiesysteem

Siemens integreerbare koelkast (KI20RV20)

Siemens multifunctionele oven met magnetron (CM836GNB6)



## 7. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

EXTERIEUR				
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur	
terreininventaris	pad naar voordeur conform situatietekening	betontegels	natuurlijk grijs	
	pad naar berging conform situatietekening	betontegels	natuurlijk grijs	
	opstelplaats auto conform situatietekening	klinkers	nader te bepalen	
	erfgrens zij- en voortuin, grenzend aan openbaar gebied, conform situatietekening	ligusterhaag met houten tuinhekje		houtwerk: wit
		beukenhaag met houten kolommen		houtwerk: wit
		stalen sierhekwerk		groen
		houten spijlenhekwerk		wit
erfgrens zij- en achtertuin, grenzend aan openbaar gebied, conform situatietekening	betonnen kolommen		natuurlijk grijs	
	stalen draadmathekwerk met houten sierkolommen voorzien van klimop		natuurlijk	
bergingen	stalen draadmathekwerk voorzien van diverse begroeiing met stalen poortdeur		natuurlijk	
	bergingen	houten rabatdelen verticaal	nader te bepalen	
	gevels	metselwerk	handvormsteen	oranje
			handvormsteen	roodbruin
handvormsteen			geel	
gevelsteen geschilderd			wit beige	
plinten		strengperssteen	grijs zwart	
accentlagen		in kleur metselwerk of met strengperssteen	wit	
		strengperssteen	grijs	
		strengperssteen	groen	
	strengperssteen	zwart		
voegwerk	doorstrijkmortel terugliggend	nader te bepalen		
lateien	staal	grijs		
raamdorpel	keramische steen	zwart		
hekwerken	balkonhekken en doorvalbeveiliging volgens geveltekening	metaal	wit zwart	



EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
luiken	luiken aan weerszijden van openslaande deuren volgens geveltekening	aluminium	nader te bepalen
schuine daken	dakpannen type Tuile du nord:	keramische dakpan	leikleur mat antraciet mat
platte daken	berging	EPDM	zwart
	erker	bitumen	zwart
	afwerking dakrand/overstek platte daken	boeidelen: western red cedar plafonds: garant multiplex randen: aluminium kraal	wit wit blank geanodiseerd
dakkapel	bekleding wangen en dak	zink	naturel
	bekleding voorzijde	garant multiplex	wit
luifel	luifel boven voordeur	boeidelen: western red cedar plafonds: garant multiplex randen: aluminium kraal	wit wit blank geanodiseerd
buitenkozijnen	gevelkozijnen	hardhout	grijs wit
	ramen	hardhout	wit creme groen
	dorpel buitendeur	kunststof	antraciet
	dakramen	hout en aluminium	donker grijs
buitendeuren	voordeur	multiplex	grijs groen bruin blauw
	dubbele deuren:	hardhout	grijs groen bruin blauw
	enkele deuren:	hardhout	groen grijs
	deur berging	hardhout	nader te bepalen
buitentimmerwerk	plafonds, dakranden en overstekken	garant multiplex	wit

EXTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
balkonhekken	balkonhek ter plaatse van erker	hout	wit
ventilatie-voorzieningen	verdekte ventilatieroosters	aluminium	blank geanodiseerd
goten en hwa	hemelwaterafvoeren	zink pvc	naturel grijs
	goten	zink	naturel
rookgas- en luchtafvoer-voorzieningen	prefab schoorsteen	plaatmateriaal met gevelsteenstrips plaatstaal	in kleur gevel antraciet

INTERIEUR			
onderdeel	omschrijving	materiaal	kleur
schakelmateriaal	conform plattegronden verkoopcontracttekeningen	kunststof	wit
verwarmings-elementen	conform plattegronden verkoopcontracttekeningen 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>de</sup> verdieping	radiator, staal	wit
trappen	binnentrap	vurenhout	wit
vensterbank	op borstwering	composiet	bianco C
binnenkozijnen	gemoffeld	staal	wit
binnendeuren	opdek	board	wit

## 8. AFWERKSTAAT TYPE C

Algemeen: positie schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
hal	dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt</li> <li>- 2 wisselschakelaars t.b.v. centraal lichtpunt</li> <li>- 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt verdieping (van toepassing voor type C1 t/m C4 en C7)</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- 1 centraal lichtpunt</li> <li>- vloerverwarming</li> <li>- 1 rookmelder</li> <li>- belinstallatie</li> <li>- kruipluik</li> </ul>
meterkast	dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- elektrameter, gasmeter, watermeter</li> <li>- groepenkast</li> <li>- 2 dubbele wandcontactdozen</li> </ul>
toilet	tegels volgens monster	tegels volgens monster tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven gesausd stucwerk	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lichtpunt met bewegingssensor</li> <li>- afzuigpunt ventilatie systeem volgens voorschrift</li> <li>- vloerverwarming</li> <li>- wandcloset Villeroy en Boch</li> <li>- fontein Villeroy en Boch met fonteinkraan</li> </ul>
keuken	dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 aansluitpunt gas t.b.v. kooktoestel</li> <li>- 1 loos aansluitpunt t.b.v. kooktoestel (1)</li> <li>- 1 aansluitpunt t.b.v. vaatwasser (2)</li> <li>- 1 loos aansluitpunt t.b.v. boiler (3)</li> <li>- 1 aansluitpunt t.b.v. afzuigkap (4)</li> <li>- 1 aansluitpunt t.b.v. koelkast (5)</li> <li>- 1 aansluitpunt t.b.v. vonkstekking (10)</li> <li>- 1 aansluitpunt t.b.v. magnetron(14)</li> <li>- 1 loos aansluitpunt t.b.v. oven (15)</li> <li>- 1 tappunt warm en koud water</li> <li>- 2 dubbele wandcontactdozen boven het keukenblad</li> <li>- 1 dubbele wandcontactdoos</li> <li>- 1 centraal lichtpunt met wandschakelaar</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- dubbel afzuigpunt ventilatie systeem</li> <li>- vloerverwarming</li> <li>- keuken en apparatuur conform specificatie</li> </ul>

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
woonkamer	dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 dubbel bedraad en afgemonteerd aansluitpunt voor tv en data</li> <li>- 1 dubbel loos aansluitpunt tbv telecom en data afgedekt met blindplaat</li> <li>- 4 dubbele wandcontactdozen</li> <li>- hoofdbediening mechanische ventilatie</li> <li>- 1 klokthermostaat</li> <li>- 2 centrale lichtpunten met wandschakelaars</li> <li>- 1 wisselschakelaar tbv centraal lichtpunt op de verdieping (type C5 , C6 en C8 ivm open trap woonkamer)</li> <li>- rookmelder (type C5, C6 en C8 ivm open trap woonkamer)</li> <li>- vloerverwarming</li> </ul>
trapkast (tussenwoning C1, C2, C3, C4,C7)	dekvloer	behangklaar afgewerkt	houten trap gegrond	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 wandlichtpunt met wandschakelaar</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- verdeler t.b.v. vloerverwarming</li> <li>- 1 aansluitpunt vloerverwarming</li> </ul>
overloop 1e verdieping	dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt</li> <li>- 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt hal</li> <li>- 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt zolder</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- 1 thermostaat</li> <li>- 1 rookmelder</li> </ul>
slaapkamer 1	dekvloer	behangklaar afgewerkt	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 schakelaar tbv lichtpunt</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- 2 loze dubbele aansluitpunten voor telecom en data</li> <li>- 3 dubbele wandcontactdozen</li> <li>- 1 radiator</li> </ul>
overige slaapkamers 1 <sup>e</sup> verdieping	dekvloer	behangklaar afgewerkt	betonplafonds voorzien van sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 schakelaar tbv lichtpunt</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- 2 of 3 dubbele wandcontactdozen</li> <li>- 1 loos dubbel aansluitpunt voor telecom en data</li> <li>- 1 radiator</li> </ul>

ruimte	vloer	wand	plafond	uitrusting
badkamer	tegels volgens techn. omschr.	tegels volgens techn. omschr staand verwerkt tot plafondhoogte	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 schakelaar tbv lichtpunt aan plafond</li> <li>- 1 schakelaar tbv dubbel wandlichtpunt tpv de wastafels</li> <li>- losse bediening ventilatiesysteem</li> <li>- 1 designradiator</li> <li>- afzuigpunt ventilatiesysteem</li> <li>- dubbele wastafelcombinatie Villeroy en Boch met kraan</li> <li>- inloopdouche met Easydrain met doucheset</li> <li>- wandcloset Villeroy en Boch (type C5, C6 en C8)</li> </ul>
toilet 1 <sup>e</sup> verdieping (tussenwoningen C1 t/m 4 en C7)	tegels volgens monster	tegels volgens monster tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven gesausd stucwerk	sputwerk (V-naden zichtbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lichtpunt met bewegingssensor</li> <li>- afzuigpunt ventilatie systeem</li> <li>- wandcloset Villeroy en Boch</li> <li>- fontein Villeroy en Boch met fonteinkraan</li> </ul>
2 <sup>e</sup> verdieping slaapkamer	dekvloer	behangklaar afgewerkt knieschotten voorzien van sauswerk	schuine kappen voorzien van sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 schakelaar tbv lichtpunt</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- 2 dubbele wandcontactdozen</li> <li>- 1 los dubbel aansluitpunt voor telecom en data</li> <li>- 1 radiator</li> </ul>
2e verdieping zolder	dekvloer	behangklaar afgewerkt; knieschotten onbehandeld	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 wisselschakelaar tbv wandlichtpunt</li> <li>- 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt overloop</li> <li>- 1 dubbele wandcontactdoos</li> <li>- 1 loze leiding tbv telecom en/of data</li> <li>- 1 rookmelder</li> </ul>
technische ruimte zolder	dekvloer	behangklaar afgewerkt; knieschotten onbehandeld	niet afgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 schakelaar tbv wandlichtpunt</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</li> <li>- 2 enkele wandcontactdozen tbv wasmachine en wasdroger</li> <li>- 1 aansluitpunt tbv CV installatie</li> <li>- 1 aansluitpunt tbv MV installatie</li> <li>- 1 aansluitpunt tbv pv-panelen</li> <li>- 1 gasaansluiting tbv cv-installatie</li> <li>- CV installatie</li> <li>- MV installatie met afzuigpunt ventilatiesysteem</li> <li>- 1 tappunt koud water</li> </ul>

## 9. SLOTBEPALINGEN

Deze informatie inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument voor de door u te kopen woning.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben. Indien deze technische omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden. Omdat Adriaan van Erk Bouw B.V. streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd behoudt Adriaan van Erk Bouw B.V. zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijkheid om wijzigingen door te voeren. Uiteraard zal Adriaan van Erk Bouw B.V. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop- / aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelgrenzen valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is Adriaan van Erk Bouw B.V. niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

### **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 'verstoorde' tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in 1 tot enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het wateropnemend vermogen van de aanwezige grond.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden:

- voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens 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.

- beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem.
- etc.

Adriaan van Erk Bouw B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

### **Krijtstreep methode**

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen beperkt is. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreep methode: een wettelijk instrument, waarbij slechts een deel van de ruimte toegerekend wordt aan het verblijfsgebied. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.