

# Weespersluis

Lanenrijk fase 2A1



## Verkoopomschrijving type F



**Adriaan van Erk**

## **INHOUDSOPGAVE**

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING</b>         | <b>4</b>  |
| Project                                       | 4         |
| Ontwikkeling                                  | 4         |
| Realisatie                                    | 4         |
| Architect                                     | 4         |
| Woningborg                                    | 4         |
| Verkoopomschrijving                           | 4         |
| Datum:                                        | 4         |
| <b>2. KOPERSINFORMATIE</b>                    | <b>5</b>  |
| Voorschriften en bepalingen                   | 5         |
| Woningborg Garantie                           | 5         |
| Wat houdt de Woningborg Garantie in           | 6         |
| Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?   | 6         |
| Koop- en de Aannemingsovereenkomst            | 6         |
| Koopsom vrij op naam                          | 6         |
| Prijsstijgingen                               | 8         |
| Eigendomsoverdracht                           | 8         |
| Wat en wanneer te betalen                     | 8         |
| Hypotheek tijdens de bouw                     | 9         |
| Verzekeringen                                 | 9         |
| Situatietekening                              | 9         |
| Wijzigingen                                   | 9         |
| Koperskeuze                                   | 10        |
| Oplevering                                    | 10        |
| Energielabel                                  | 11        |
| <b>3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING</b>             | <b>12</b> |
| 1 Indeling van de woning in verblijfsgebieden | 12        |
| 2 Peil van de woning                          | 12        |
| 3 Grondwerk                                   | 12        |
| 4 Rioleringswerken                            | 13        |
| 5 Bestratingen                                | 13        |
| 6 Terreininventaris                           | 14        |
| Berging                                       | 14        |
| 7 Funderingen                                 | 14        |
| 8 Gevels en wanden                            | 15        |
| Buitengevels                                  | 15        |
| Binnenspouwbladen                             | 15        |

|    |                                  |    |
|----|----------------------------------|----|
|    | Isolatie                         | 15 |
|    | Dilataties                       | 15 |
|    | Woningscheidende wanden          | 15 |
|    | Stabiliteitswanden               | 16 |
|    | Lichte scheidingswanden          | 16 |
| 9  | Vloeren                          | 16 |
|    | Begane grondvloer                | 16 |
|    | Kruipruimte                      | 16 |
|    | Verdiepingsvloeren               | 16 |
| 10 | Daken                            | 17 |
|    | Hellende daken                   | 17 |
|    | Platte daken                     | 17 |
|    | Dakramen en dakkapel             | 17 |
|    | Erkers                           | 18 |
|    | Buitenbetimmering                | 18 |
| 11 | Kozijnen                         | 18 |
|    | Buitenkozijnen                   | 18 |
|    | Buitendorpels                    | 18 |
|    | Ramen                            | 18 |
|    | Buitendeuren                     | 18 |
|    | Binnenkozijnen                   | 18 |
|    | Binnendorpels                    | 19 |
|    | Binnendeuren                     | 19 |
|    | Hang- en sluitwerk               | 19 |
| 12 | Trappen                          | 19 |
| 13 | Goten en hemelwaterafvoeren      | 19 |
| 14 | Beglazing                        | 20 |
| 15 | Luiken en hekwerken              | 20 |
| 16 | Vloer- wand- en plafondafwerking | 20 |
|    | Vloerafwerking                   | 20 |
|    | Wandafwerking                    | 20 |
|    | Plafondafwerking                 | 20 |
|    | Tegelwerken                      | 21 |
| 17 | Afbouwtimmerwerk                 | 21 |
| 18 | Schilderwerk                     | 21 |
| 19 | Sanitair                         | 22 |
| 20 | Keuken                           | 22 |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| 21        | Installaties                     | 22        |
|           | Meterkast                        | 22        |
|           | Technische ruimte                | 22        |
|           | Waterinstallaties                | 22        |
|           | Gasinstallaties                  | 22        |
|           | Ventilatiesysteem                | 26        |
|           | Dakdoorvoeren                    | 27        |
|           | Elektrische installatie          | 27        |
| <b>4.</b> | <b>SANITAIR</b>                  | <b>29</b> |
|           | Wandclosetcombinatie             | 29        |
|           | Fonteincombinatie                | 29        |
|           | Wastafelcombinatie               | 29        |
|           | Douchecombinatie                 | 29        |
|           | Tapkraancombinatie               | 29        |
|           | Radiator                         | 29        |
| <b>5.</b> | <b>KEUKENS</b>                   | <b>30</b> |
| <b>6.</b> | <b>KLEUR- EN MATERIALENSTAAT</b> | <b>31</b> |
| <b>7.</b> | <b>AFWERKSTAAT</b>               | <b>34</b> |
| <b>8.</b> | <b>SLOTBEPALINGEN</b>            | <b>38</b> |

## **1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING**

### **Project**

Het project Weespersluis fase 2A1 bestaat uit 76 woningen, gekenmerkt door een rijke architectuur in de stijl van het 'fin de siècle' in een kindvriendelijke omgeving.

Deze verkoopomschrijving is specifiek bedoelt voor **woningtype F5,F6,F6A**

Blok 5 bouwnummer 203 en 204

blok 8 bouwnummer 216 en 217

blok 12 bouwnummer 229 en 230

blok 18 bouwnummer 250 en 251

### **Ontwikkeling**

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: "Ontwikkelaar / Verkoper"

### **Realisatie**

Adriaan van Erk Bouw B.V. hierna te noemen: "Aannemer / Ondernemer"

### **Architect**

Mulleners + Mulleners Architecten

### **Woningborg**

De woningen worden gebouwd met duurzame materialen en worden voorzien van Woningborg garantie.

### **Verkoopomschrijving**

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van Weespersluis fase 2A1, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt via een USB-card en behoort bij de koop- en de aannemingsovereenkomst. 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:**

23 april 2020

## **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 de Ondernemer 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 gebouwd en ontvangt de koper na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst 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 Ondernemer 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 Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de Ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- De tekst van de 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 Ondernemer 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 Ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### **Koop- en de Aannemingsovereenkomst**

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Ontwikkelaar respectievelijk de Ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten 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 overeenkomsten door u en de Ontwikkelaar en de Ondernemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden 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- en de aanneemsom van de woning is vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- de koopsom van de bouwkaai;

- 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, warmte, 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- en de aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten 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 koop- en de aanneemsom 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, 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 en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom 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-/aanneemsom 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 terzake de bouw van de woning is in de 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 opschortingsrecht (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 bij 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 koper keuzelijsten van de Ondernemer. Daarnaast kunt u wijzigingen bij ons kenbaar maken die niet op deze standaardlijsten 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.

De koperskeuzelijsten van de Ondernemer maken deel uit van de aannemingsovereenkomst. Het uit laten voeren van werkzaamheden tijdens de bouw door andere partijen dan bedrijven behorende bij de Ondernemer is 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 Ondernemer. 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.

### **Elektriciteitslevering**

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 elektriciteitsleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit leveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste elektriciteitsleverancier 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 elektriciteitsleverancier.

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 energieverbruik' 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  $\leq 0,4$  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 |

#### **2 PEIL VAN DE WONING**

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (Peil = 0). 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 bodemafsluiting van zand.

Onder de omschreven bestrating wordt een aanvulling toegepast van zand.

De tuinen worden afgewerkt en geëgaliseerd met uitgekomen grond/zand.

#### **4 RIOLERINGSWERKEN**

De riolering zal worden uitgevoerd in PVC en PPC. Het rioleringsysteem 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 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 afzonderlijke dakdoorvoeren.

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

Op deze locatie mogen geen drainageleidingen worden aangelegd welke zijn aangesloten op het riool hierdoor kan er grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimte van de woning. Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

Het mandelig parkeerterrein, omsloten door blok 13 t/m 21, en de diverse achterpaden worden voorzien van diverse straatkolken, de afvoer wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

#### **5 BESTRATINGEN**

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

- een voetpad naar de entree van 500x500mm betontegels
- vanaf de achtergevel naar de achtererfgrens, berging en poortdeur (indien van toepassing) een pad van 600x400mm betontegels.  
indien er een parkeerplaats op eigen perceel is aangegeven worden deze bestraat met gebakken klinkers
- Het parkeerhof omsloten door blok 13 t/m 21 betreft een mandeling terrein met priveparkeerplaatsen. Het terrein wordt ingericht met klinkerbestrating conform situatietekening.
- De achterpaden worden uitgevoerd met 30x30 betontegels
- De overige bestratingen inclusief parkeerplaatsen, gelegen buiten de erfgrenzen, worden aangelegd door derden en onderhouden door de gemeente. Aan de inrichting van het gebied buiten de perceelgrenzen, zoals te zien valt op de verkoop-situatietekening, kunnen geen rechten worden ontleend en zijn slechts indicatief.

## **6 TERREININVENTARIS**

### **Erfafscheidingen**

De erfgrens tussen de woningen wordt ter plaatse van de hoekpunten gemarkeerd met perkoenpaaltjes indien deze niet op andere wijze herkenbaar zijn gemarkeerd.

Ter plaatse van de erfgrenzen, grenzend aan openbaar terrein, worden erfafscheidingen aangebracht in diverse uitvoeringen zoals hieronder beschreven, plaatsing zoals aangegeven op de situatietekening.

Lage erfafscheidingen:

80 cm hoge beukenhaag

Hoge erfafscheidingen:

- stalen draadmathekwerk met wintergroene klimop, ca. 70 cm hoog.
- akoestisch scherm met wintergroene klimop, ca 70cm hoog.
- een afsluitbare (gelijksluitend met de woning) stalen draadmat poortdeur, hoog circa 180 cm daar waar aangegeven op situatietekening.

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.

De groenstroken en parkeerplaatsen, gelegen buiten de erfgrenzen of het mandelig gebied, worden aangelegd door derden en onderhouden door de gemeente.

### **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 berging wordt als enkel of als dubbel uitgevoerd. De tussenwand in de dubbele bergingen worden aan beiden zijden bekleed met een vochtbestendige beplating. De ventilatie van de berging gebeurt op natuurlijke wijze door middel van voldoende ventilatieopeningen.

## **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 in 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 woningen met een hoofdzakelijk witte gevel wordt het metselwerk voorzien van gevelverf. Afhankelijk van het seizoen en weersomstandigheden is bij oplevering de gevelverf aangebracht, dan wel wordt deze op een later tijdstip aangebracht.

Onder de buitenkozijnen die niet op peilniveau = 0 (vloerniveau begane grond) eindigen worden in de gevel aan de buitenzijde geglazuurde raamdorpelstenen toegepast. Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde stalen 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. Daarnaast worden de binnenspouwbladen op de zolderverdieping deels uitgevoerd in prefab beton en/of houtskeletbouwelementen.

### **Isolatie**

De gevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie (de warmteweerstand  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

### **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 - indien constructief noodzakelijk - uitgevoerd in kalkzandsteen of prefab beton.

### **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. Op de zolderverdieping kunnen in verband met de hoogte de wanden worden samengesteld door middel van een metalstud wand.

Bij een warmtepompopstelling op de begane grond worden de wanden van de opstelruimte uitgevoerd met zware gipsblokken.

## **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 gevel.

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 blijft. 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 V-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  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) en dragende knieschotten. De binnenbeplating van de elementen worden standaard uitgevoerd in wit gegrond spaanplaat. De naden/overgangen worden afgetimmerd. De aftimmeringen/aansluitingen/naden van de kap worden niet gekit in verband met de werking van de dakelementen, zichtbare bevestigingen zoals nagels e.d. worden niet gedicht of gestopt indien er geen verdere afwerking van toepassing is. Zichtbare naden en kieren kunnen bij dakelementen niet voorkomen of uitgesloten worden.

Daar waar constructief mogelijk worden knieschotten voorzien van één afschroefbaar luik. Gezien de constructieve functie van de knieschotten mogen er geen wijzigingen in de knieschotten worden aangebracht.

De onderzijde van de overstekken van de daken worden afgewerkt met multiplex en voorzien van houten gootklossen, in kleur geschilderd. Aan de achterzijde van de klossen, vrij van het metselwerk, wordt een houten deel aangebracht.

De boeidelen worden in Western Red Cedar delen uitgevoerd, in kleur geschilderd en afgewerkt met een zinken rand.

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 woningen zonder standaard dakkapel of gevelkozijn op zolder wordt in het dakvlak aan de achterzijde een dakraam van ca. 114x118 cm aangebracht

Woningtype F6 en F6A wordt aan de voorzijde van de woning, conform tekening, een dakkapel aangebracht. Deze wordt opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatie. De binnenzijde van de dakkapel is afgewerkt met wit gegrond spaanplaat. De zijwangen en het dak van de dakkapel worden aan de buitenzijde bekleed met zink.

### **Erkers**

Bouwnummer 204, 217, 229, 230 ( blok 5+8+12 ) zijn voorzien van een erker aan de zijgevel. Het plafond van de erker wordt uitgevoerd als onderdeel van de verdiepingsvloer, in het werk gestorte vloer op betonnen bekistingsplaten. Het dak wordt voorzien van isolatie en 2-laagse bitumineuze dakbedekking. De kozijnen zijn overeenkomstig de overige kozijnen in de woning. De buitenbetimmering wordt in garantplex uitgevoerd en de boeidelen in Western Red Cedar, alles in kleur geschilderd en afgewerkt met kraaltrim.

### **Buitenbetimmering**

De stuiknaden van de in hout/plaatmateriaal uitgevoerde plafonds, overstekken en geveldelen sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van duurzaamheid en 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 hout.

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

### **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 hout en voorzien van de benodigde tochtwering.

### **Buitendeuren**

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten deur. De dubbele en enkele deuren in de gevels worden conform geveltekening uitgevoerd in duurzaam hout. De glasopeningen in de deuren worden gemaakt zoals aangegeven op de geveltekeningen.

### **Binnenkozijnen**

Op de begane grond worden de binnenkozijnen in de woning uitgevoerd als stalen opdekkozijnen zonder bovenlicht.

Op de verdieping worden de binnenkozijnen in de woning uitgevoerd als stalen opdekkozijnen met bovenlicht.

Op de zolderverdieping worden de binnenkozijnen in de woning uitgevoerd als stalen opdekkozijnen zonder bovenlicht.

De ventilatie van de meterkast wordt gerealiseerd met een rooster in de binnenwand boven de meterkastdeur.

### **Binnendorpels**

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

### **Binnendeuren**

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als standaard 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. *(Er wordt op het project geen certificaat Politie Keurmerk Veilig Wonen verstrekt).* De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur. Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen. Dit geldt ook voor de deur van de buitenberging.

Ten behoeve van de post wordt een brievenklep in de voordeur aangebracht. Indien Post NL een brievenbus eist dan komt deze voor rekening van de koper.

De binnendeuren van badkamers en toiletten 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 (rond, blank gelakt) en hekwerken. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt bij alle woningen als dichte trap met trapkast (ten behoeve van de warmtepompinstallatie) uitgevoerd.  
De trap van de eerste verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd als open trap.  
De trappen 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 betimmerde bakgoten, een en ander zoals op de geveltekeningen aangegeven.

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink. Alle hemelwaterafvoeren worden voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op de riolering.

## **14 BEGLAZING**

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

Alle beglazing wordt, daar waar het op geveltekening staat aangegeven, voorzien van roedes. De roedes bestaan uit roedes tussen het glas met houten plakroeden aan de binnen- en buitenzijde van het glas.

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

In de kozijnen of puien waarvan de beglazing zich lager bevindt dan 850 mm boven vloerniveau is geen letselwerend glas opgenomen. Indien dit op basis van eventuele risico's wel gewenst is, wordt de koper de mogelijkheid geboden dit als meerwerk te laten uitvoeren.

Daar waar bovenlichten in de binnenkozijnen van toepassing zijn, worden deze voorzien van enkel glas.

## **15 LUIKEN EN HEKWERKEN**

In de gevels worden op de verdiepingen diverse buitenkozijnen voorzien van een metalen strip hekwerk (doorvalbeveiliging). Uitgevoerd conform geveltekening en kleur- en materiaalstaat. In de voorgevel van diverse woningen wordt het kozijn op begane grond aan weerszijden voorzien van vaste aluminium luiken, conform kleur- en materiaalstaat.

## **16 VLOER- WAND- EN PLAFONDAFWERKING**

### **Vloerafwerking**

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer van 70 mm dik, met uitzondering van de ruimten achter de knieschotten, achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

### **Wandafwerking**

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat uitgevoerd.

### **Plafondafwerking**

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat uitgevoerd.

## **Tegelwerken**

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.

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

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

Ter plaatse van de douchehoek wordt het vloertegelwerk éénzijdig afwaterend naar de draingoot aangebracht.

## **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 de trapgaten worden afgetimmerd.

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

De naden en overgangen van de kap worden afgetimmerd met wit gegrond plaatmateriaal of latten, gezien de werking van de kap kan niet voorkomen worden dat aftimmerstroken licht zullen wijken.

Nagels en bevestigingen van aftimmeringen worden niet gestopt/gevuld indien het aftimmerwerk niet wordt voorzien van een dekkend verfsysteem.

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

## **18 SCHILDERWERK**

De houten deuren, ramen en kozijnen in de gevels en dakkapellen worden fabrieksmatig afgelakt met een dekkende beitsverf in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Dit geldt voor zowel de buitenzijde als de binnenzijde.

Er wordt schilderwerk – 1x aflakken – aangebracht ter plaatse van;

- Trapbomen (traprede en stootborden en onderzijde van de trap in de trapkast worden niet afgelakt)
- Hekwerken en leuning
- Lepe hoeken
- Trapgatsparingen
- Aftimmerlatten van gevelkozijnen

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk wordt geen schilderwerk aangebracht.

Dakplaten, knieschotten en aftimmeringen van slaapkamers (verblijfsruimten) op de zolderverdieping worden wel voorzien van een milieuvriendelijk verfsysteem, overige dakplaten en knieschotten inclusief aftimmeringen worden niet voorzien van een dekkend verfsysteem en blijven wit geground.

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 Kopersprocedure.

## **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 Kopersprocedure.

## **21 INSTALLATIES**

### **Meterkast**

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

### **Technische ruimte**

De technische ruimte is een ruimte met installatie kasten inclusief alle aan- en afvoerleidingen. De installatie met al het leidingwerk wordt als opbouw uitgevoerd.

### **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 bevriezingsgevaar ontstaat.

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

### **Gasinstallaties**

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

## **Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening**

De woningen worden voorzien van een individuele warmtepomp in de trapkast.

### *Warmtepomp*

Elke woning wordt uitgerust met een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie om warm tapwater te bereiden en om de te verwarmde ruimtes door middel van het vloerverwarmingsstelsel van warmte te voorzien. Tevens wordt er in de zomer de woning via de vloerverwarming beperkt gekoeld. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron.

In de winter en voor de productie van warmwater wordt door de warmtepomp warmte aan de bodem onttrokken en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen en warmwater te bereiden. In de zomer werkt het systeem qua koeling anders om en wordt er via de vloerverwarming warmte aan de woning onttrokken en in de bodem afgegeven. Dit omgekeerde systeem verhoogt het rendement van de warmtepomp en werkt in de zomer comfort verhogend.

### *Verwarmen van de woning*

Het verwarmen van de woning gebeurt hoofdzakelijk via het vloerverwarmingsstelsel als zijnde lage temperatuurverwarming. In de te verwarmen/koelen ruimtes liggen er in de vloer leidingen waar het verwarmingswater door stroomt. De warmtepomp past de temperatuur van het water automatisch aan de buiten temperatuur aan zodat er altijd op de meest efficiënte manier wordt verwarmd.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats doormiddel van een regeling per vertrek, zoals op verkooptekeningen staat aangegeven. Bij een regeling per vertrek wordt dus bij een warmtevraag in een vertrek de desbetreffende verwarmingsgroep aangestuurd en ook de warmtepomp ingeschakeld.

Op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten voorzien zijn van vloerverwarming.

De technische ruimte en de berging worden niet voorzien van vloerverwarming.

In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht ter plaatse van het douchegedeelte.

De temperatuur in de hal, overloop, badkamer en zolder zijn niet separaat aan te sturen. De vloerverwarming in deze ruimte draait mee met de verwarmingsgroepen van de woonkamer en slaapkamers.

Vloerverwarming is ongeschikt om kortstondig en snel in een hoge warmtebehoefte te voorzien. De installatie is bepaald op een werking zonder nachtverlaging. Voor de badkamer is er naast de vloerverwarming ook een elektrische designradiator met thermostaat opgenomen. Middels deze radiator kan naar behoefte de temperatuur op snellere wijze kortstondig worden verhoogd.



De installatie wordt zodanig berekend, dat er bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren en bij de minimaal vereiste ventilatievoorziening de onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en gehandhaafd:

- woonkamer en keuken: 22 °C
- slaapkamers : 22 °C
- zolder: 18 °C
- hal en overloop: 18 °C
- badkamer: 22 °C
- onbenoemde ruimte: 18 °C

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

De plaats, het aantal en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaats, aantallen en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

De verdelers worden voorzien van wit stalen omkasting met ventilatievoorziening (behoudens de verdeler in trapkast en in de technische ruimte deze worden niet voorzien van een stalen omkasting). De groepen op de verdeler worden middels kleine motoren geopend en gesloten, dit werkt geruisloos doch kan niet voorkomen worden dat dit hoorbaar is.

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

#### *Koeling in uw woning*

Met de bodemwarmtepomp kan de woning in de zomer passief worden gekoeld. 's Zomers wordt er water van ongeveer 18 graden door het vloerverwarmingsstelsel gepompt waarmee de woning gekoeld kan worden. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op en geeft deze af in de bodem. Zo blijven de ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. De maximaal te bereiken verlaging is circa 3 graden. Het stelsel regelt de temperatuur van het water zo dat er geen condens op de vloeren kan ontstaan. De badkamer wordt per definitie uitgesloten van het koelsysteem om te voorkomen dat de badkamervloer nat blijft en de kans op uitglijden wordt geminimaliseerd.

Het stelsel heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren. Koelen in de zomerperiode geeft energiewinst voor het stookseizoen, daarnaast houdt dit de bodembron in balans.

#### *Warmtapwater*

De woning beschikt over een boiler van circa 178 liter waarin het warm water om te douchen of te baden wordt opgeslagen. Het boilervat is geïntegreerd in de warmtepompunit welke in de trapkast is

geplaatst. De warmtepomp zorgt dat het water in het vat wordt opgewarmd. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van ongeveer 55 graden. In verband met thermische desinfectie wordt de boiler via een elektrisch element 1 maal per week gedurende 20 minuten verwarmd tot 60 graden Celcius.

Het is belangrijk dat u zich realiseert dat de capaciteit van een boiler altijd beperkt is door het aantal liters water dat deze kan bevatten. Indien er voor sanitaire voorzieningen wordt gekozen met een grote doorstroomcapaciteit dan zal de warmwatervoorraad sneller afnemen.

#### *Energieverbruik warmtepompsysteem*

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen van de woning en het bereiden van warm tapwater gebeurt het koken elektrisch. Wij adviseren u dit te bespreken met uw energieleverancier ten aanzien van uw voorschotbedrag.

Net als bij een woning die met gas verwarmd wordt, dient het eerste jaar de woning drooggestookt te worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen.

Het is belangrijk om slim te stoken. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast zal dit resulteren in een hoger energieverbruik aangezien de warmtepomp harder moet gaan werken om de ruimte op temperatuur te krijgen. De warmtepomp werkt het meest efficiënt indien deze een vaststaande temperatuur moet vasthouden. Indien u langere tijd niet thuis bent, zoals met vakantie, dan kunt de thermostaat op vakantiestand zetten.

De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging, op basis van het voorgaande, dringend afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is doordacht en zorgvuldig gebruik noodzakelijk.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Niet alle vloerafwerkingen zijn hiervoor geschikt. De warmte (of koude) moet goed afgegeven kunnen worden aan de vloerafwerking, als deze niet goed afgegeven kan worden kan dit schade aan de vloerafwerking veroorzaken en kunnen de gegarandeerde temperaturen niet behaald worden. In principe kunt u nog steeds kiezen voor diverse vloerafwerkingen zoals plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. De isolatiewaarde (Rc) mag maximaal 0,09 m<sup>2</sup>.K/W zijn. Laat u door uw leverancier goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

## Ventilatiesysteem

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

De WTW-unit wordt in de technische ruimte op de zolderverdieping opgesteld.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een hoofdbediening geplaatst in de woonkamer. De hoofdbediening is voorzien van een CO<sub>2</sub> sensor die de CO<sub>2</sub> concentratie in de lucht meet. Als de grenswaarde voor gezonde lucht wordt overschreden dan zal de ventilator meer gaan afzuigen. Ook kan de gebruiker uit een aantal ventilatiestanden kiezen.

Daarnaast wordt er voor in de badkamer een draadloze twee-standen schakelaar los geleverd, met deze schakelaar kan de ventilatie tijdelijk in een hogere stand worden gezet, bijvoorbeeld tijdens het douchen.

In de woon- en slaapkamers wordt de vooraf verwarmde verse buitenlucht van bovenaf ingeblazen via in vloeren geplaatste kanalen en ventielen. Door middel van de vrije ruimte onder de deur zal de lucht worden afgevoerd. De vervuilde lucht wordt via ventielen in onderstaande ruimte afgezogen en naar buiten geblazen.

In de volgende ruimte wordt de lucht mechanisch afgezogen:

- Keuken
- Toilet
- Badruimte
- opstelplaats wasmachine en technische ruimte

Op de zolderverdieping is het niet mogelijk om via het plafond in te blazen en zal dit via wandventielen gebeuren. Dit houdt in dat de ventilatiekanalen als opbouw uitgevoerd worden en dat deze zichtbaar zijn op de zolderverdieping. In de verblijfsruimten zullen geen kanalen in het zicht komen, mocht er om technische redenen een kanaal door een verblijfsruimte moeten lopen dan zal deze worden opgenomen in een koof, schacht of aftimmering.

In de basiswoning is er voor gezorgd dat de slaapkamer op zolder altijd naast de technische ruimte is gelegen waardoor er enkel in de technische ruimte het kanaal in het zicht zal komen.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe-als afvoer van de ventilatielucht, De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel.

De positie en het aantal inblaas- en afzuigopeningen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve posities en aantallen worden door de installateur bepaald.

De WTW-unit is voorzien van filters die regelmatig vervangen dienen te worden om een schone lucht te kunnen garanderen.

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. In de standaard keukenopstelling wordt voorzien in een recirculatiekap. Op het ventilatiesysteem mag nooit een afzuigkap worden aangesloten.

In de woning worden leidingkokers en afgetimmerde lepe hoeken aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen, afvoeren en ventilatiekanalen, hiermee worden deze uit het zicht aangebracht. Het leidingwerk op de tweede verdieping, zolder en in de trapkast en technische ruimte wordt als opbouw uitgevoerd en zal wel zichtbaar zijn.

### **Dakdoorvoeren**

Op het hellende dak van de woning worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van WTW-installatie en de ontluchting van de riolering. Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven maar de posities worden definitief door de installateur vastgesteld.

Het aan en afvoerpunt van de WTW installatie mogen niet in elkaars nabijheid worden geplaatst om te voorkomen dat vuile afgevoerde lucht weer wordt aangezogen. Dit houdt in dat de 2 benodigde dakdoorvoeren op verschillende dakvlakken worden gepositioneerd. Hierdoor zal op zolder een ventilatiekanaal in het zicht komen. Wellicht ten overvloede, kanalen wordt niet voorzien van koof of op een andere wijze afgewerkt indien deze niet door verblijfsruimten lopen.

De bovenkant van de lepe hoek eindigt op zolder op de hoogte van het (eventuele) traphek. Veelal is de rioolontluchting in de lepe hoek opgenomen en zal de grijze pvc buis vanaf deze hoogte in het zicht komen en richting de dakdoorvoer worden geleid.

### **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, fabricaat: *Jung AS 500 (kleur alpine wit)*.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- Schakelaars (evt. gecombineerd met een wandcontactdoos) op ca 1,05 m
- wand contactdozen in verblijfsruimten op 0,3 m
- wandcontactdozen in niet zijnde verblijfsruimten op 1,05 m.

- wcd tbv wasmachine en droger op 1,05 m.
- wcd op achtergevel op 0,8 m.
- wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en in badkamers op 1,25 m.
- de buitenlichtpunten op 2,2 m
- wandlichtpunten binnen op 2,2 m
- leiding loos/bedraad tbv telefoon C.A.I. e.d. op 0,3m
- thermostaten en de bediening van de mechanische ventilatie op 1,4 m.
- In de toiletten wordt de verlichting met een bewegingssensor in het plafond geschakeld.

In de meterkast worden 2 dubbele wandcontactdozen half opbouw 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.

De woningen worden standaard niet voorzien van PV panelen, om kopers in de toekomst hierin toch te kunnen faciliteren wordt er een loze leiding tussen technische ruimte op zolder en de meterkast aangebracht. Indien u voor de optie PV-panelen kiest zal deze loze leiding hiervoor benut worden.

Bij de buitendeuren van de woningen en de bergingen worden lichtpunten inclusief armatuur geplaatst (Het lichtpunt op de buitenberging werkt op een schemerschakelaar). 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.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

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

In de woonkamer wordt vanuit de meterkast een gecombineerd bedraad en afgemonteerd aansluitpunt aangebracht voor televisie (C.A.I.) en data .

Verder worden er in de woonkamer en slaapkamers loze leidingen aangebracht zoals op verkooptekeningen is aangegeven. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad en afgewerkt met een afdekplaat. De loze leidingen kunnen optioneel worden bedraad en afgemonteerd (voorzien worden van een contactdoos). Zie hiervoor hoofdstuk 4 in de Afbouwlijst.

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

#### **4. SANITAIR**

Algemeen: onderstaand sanitair is van toepassing indien deze op verkooptekening staat aangegeven.

##### **Wandclosetcombinatie**

bestaande uit :

Villeroy&Boch architectura wandcloset, diepspoel, 370x530mm

Villeroy&Boch closetzitting, rvs scharnieren, wit

Geberit sigma01 bedieningspaneel, glans, wit

Geberit duofix wc element, up320 h112 90/110

##### **Fonteincombinatie**

bestaande uit :

Villeroy&Boch architectura fontein wit

Bevestiging voor fontein m8x80

Viega plugbeksifon 5/4 chroom met muurbuis

Hansgrohe toiletkraan chroom

##### **Wastafelcombinatie**

bestaande uit :

Villeroy&Boch architectura wastafel 60cm met overstort, wit

Bevestiging voor wastafel m10x110

Viega bekiersifon 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 met rooster zero/tegel omkeerbaar, 70cm, sifon

Easy drain easy 2seal hechting en afdichtingspasta en bezandingsset voor multi/fixt 50 t/m 120 cm

Hansgrohe focus E2 douchemengkraan

Hansgrohe cromia 100 vario/unica doucheset, 65 cm, chroom

##### **Tapkraancombinatie**

bestaande uit :

VSH beluchter tapkraan 1/2 met keerklep

##### **Radiator**

Elektrische designradiator in badkamer, inclusief wandaansluiting en instelbare thermostaatbediening aan de onderzijde.

## 5. KEUKENS

### Type F

rechte 1pstelling lengte ca. 270 + kookeiland ca. 125x100

#### algemeen

Keller Elba vlak front met melamine toplaag rondom afgeplakt met laser kantenband

Kleur front: keuze uit 9 kleuren

Corpuskleur: wit

Plint (13 cm hoog) kleur: keuze uit 9 kleuren

Laden kleur: donkergrijs

Greep: keuze uit 20 grepen

#### werkblad

Dekker RM32 multiplex werkblad 32 mm zonder randlijst met RVS inlegspoelbak

#### apparatuur/accessoires

Doeco eenhendelmengkraan incl. filterstopkranen, kleur: chroom

Siemens volledig integreerbare vaatwasmachine

Siemens inductiekookplaat 4 zones, met roestvrijstalen achterwand

Siemens IQ100 blok wandschouwkap 90cm roestvrijstaal met startset t.b.v. recirculatiesysteem

Siemens integreerbare koelkast 182 liter

Siemens IQ700 compacte oven met magnetron



*impressie tekening keukenopstelling*

## 6. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Algemeen: onderstaande omschrijving betreft meerdere woningtypen, enkel de onderdelen welke op verkooptekening staan aangegeven zijn van toepassing.

| EXTERIEUR         |                                                                                        |                                                            |                             |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| onderdeel         | omschrijving                                                                           | materiaal                                                  | kleur                       |
| terreininventaris | pad naar voordeur conform<br>situatietekening                                          | Betontegels                                                | naturel grijs               |
|                   | pad naar berging conform situatietekening                                              | betontegels                                                | naturel grijs               |
|                   | opstelplaats auto conform situatietekening                                             | klinkers                                                   | nader te bepalen            |
|                   | erfgrens zij- en voortuin, grenzend aan<br>openbaar gebied, conform situatietekening   | beukenhaag<br>stalen hekwerk                               | groen                       |
|                   | erfgrens zij- en achtertuin, grenzend aan<br>openbaar gebied, conform situatietekening | stalen draadmathekwerk                                     | zwart                       |
|                   |                                                                                        | stalen draadmat poortdeur                                  | zwart                       |
|                   |                                                                                        | Akoestisch kokos scherm                                    | naturel                     |
|                   | bergingen                                                                              | houten rabatdelen verticaal                                | Zeildoekgrijs (RAL<br>7010) |
|                   |                                                                                        | boeidelen garant multiplex                                 | wit                         |
|                   |                                                                                        | houten kozijn en bergingsdeur                              | wit                         |
|                   |                                                                                        | dakrand aluminium kraal                                    | blank                       |
|                   |                                                                                        | HWA incl. uitloop in pvc                                   | grijs                       |
|                   |                                                                                        | Dakbedekking EPDM                                          | zwart                       |
|                   |                                                                                        |                                                            |                             |
| gevels            | Metselwerk conform geveltekening                                                       | handvormsteen<br>handvormsteen geschilderd                 | rood<br>wit / beige         |
|                   | Plinten conform geveltekening                                                          | Strengperssteen                                            | grijs                       |
|                   | Accentlagen conform geveltekening                                                      | handvormsteen<br>strengperssteen<br>gevelsteen geschilderd | oranje<br>grijs<br>parelwit |
|                   | voegwerk                                                                               | mortel vlak aangebracht                                    | Grijs                       |
|                   | lateien                                                                                | Staal                                                      | grijs of wit                |



| EXTERIEUR        |                                                          |                          |                                               |
|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| onderdeel        | omschrijving                                             | materiaal                | kleur                                         |
|                  | raamdorpel                                               | keramische steen         | zwart                                         |
| hekwerken        | balkonhekken en doorvalbeveiliging volgens geveltekening | metaal                   | zwartgrijs                                    |
|                  |                                                          |                          |                                               |
| schuine daken    | dakpannen type Tuile du nord                             | keramische dakpan        | leikleur                                      |
|                  | dakrand                                                  | Zinken kraal             | Naturel grijs                                 |
| Dakkapel         | bekleding wangen en dak                                  | zink                     | naturel                                       |
|                  | bekleding voorzijde                                      | garant multiplex         | wit                                           |
|                  |                                                          |                          |                                               |
| buitenkozijnen   | gevelkozijnen                                            | hout                     | Parel wit<br>zuiver wit<br>grijs wit<br>grijs |
|                  | ramen                                                    | hout                     | grijs<br>groen<br>zuiver wit<br>parel wit     |
|                  | dorpel buitendeur                                        | kunststof                | antraciet                                     |
|                  | dakramen                                                 | hout en aluminium        | donker grijs                                  |
|                  |                                                          |                          |                                               |
| buitendeuren     | voordeur                                                 | multiplex                | Grijs<br>Bruin<br>groen                       |
|                  | dubbele deuren                                           | hout                     | gelijk aan ramen                              |
|                  | enkele deuren                                            | hout                     | gelijk aan ramen                              |
|                  |                                                          |                          |                                               |
| buitentimmerwerk | plafonds en overstekken                                  | garant multiplex         | wit                                           |
|                  | boeidelen                                                | Hout (western red cedar) | wit                                           |
|                  | windveer                                                 | Hout (western red cedar) | wit                                           |
|                  | Gootklossen                                              | Hout                     | wit                                           |
|                  |                                                          |                          |                                               |

| EXTERIEUR                                    |                    |             |                 |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------|-----------------|
| onderdeel                                    | omschrijving       | materiaal   | kleur           |
| goten en hwa                                 | hemelwaterafvoeren | zink<br>pvc | natuur<br>grijs |
|                                              | goten              | zink        | natuur          |
|                                              |                    |             |                 |
| rookgas- en<br>luchtafvoer-<br>voorzieningen | dakdoorvoeren      | kunststof   | Antraciet/zwart |
|                                              |                    |             |                 |

| INTERIEUR                 |                                                    |            |              |
|---------------------------|----------------------------------------------------|------------|--------------|
| onderdeel                 | omschrijving                                       | materiaal  | kleur        |
| schakelmateriaal          | conform plattegronden<br>verkoopcontracttekeningen | kunststof  | wit          |
| verwarmings-<br>elementen | Designradiator badkamer                            | staal      | wit          |
|                           | Verdeler omkasting indien van toepassing           | staal      | wit          |
| trappen                   | binnentrap                                         | vuren hout | Wit          |
|                           | binnentrapleuningen                                | vuren hout | blank gelakt |
| vensterbank               | op borstwering                                     | composiet  | bianco C     |
| binnenkozijnen            | gemoffeld                                          | staal      | wit          |
| binnendeuren              | opdek                                              | board      | wit          |

## 7. AFWERKSTAAT

Algemeen:

positie schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening, aantal en posities van afzuig- en toevoerpunten ventilatiesysteem staan indicatief op tekening en worden door installateur bepaald, punten kunnen niet naar wens verplaatst worden.

| ruimte    | vloer                  | wand                                                                | plafond                      | uitrusting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| hal       | Onafgewerkte dekvloer  | behangklaar afgewerkt                                               | sputwerk (V-naden zichtbaar) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- vloerverwarming (niet regelbaar)</li> <li>- rookmelder</li> <li>- belinstallatie</li> <li>- kruipluik</li> <li>- dichte trap</li> </ul>                                                                                                                                                |
|           |                        |                                                                     |                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| meterkast | Onafgewerkte dekvloer  | niet afgewerkt                                                      | niet afgewerkt               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- elektrameter</li> <li>- watermeter</li> <li>- groepenkast</li> <li>- 2 dubbele wandcontactdozen half opbouw</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
|           |                        |                                                                     |                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| toilet    | tegels volgens monster | tegels volgens monster tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven sauswerk | sputwerk (V-naden zichtbaar) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaar en lichtpunt volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- afzuigpunt ventilatie systeem</li> <li>- lus vloerverwarming</li> <li>- wandcloset</li> <li>- fontein met fontein kraan</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
|           |                        |                                                                     |                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| keuken    | Onafgewerkte dekvloer  | behangklaar afgewerkt                                               | sputwerk (V-naden zichtbaar) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- standaard keukenaansluitpunten volgens verkooptekening: <ul style="list-style-type: none"> <li>tapwater en afvoer</li> <li>kooktoestel</li> <li>afzuigkap</li> <li>vaatwasser</li> <li>magnetron</li> <li>koelkast</li> <li>boiler (loze leiding, niet bedraad)</li> </ul> </li> </ul> |

| ruimte                                | vloer                 | wand                  | plafond                                                                         | uitrusting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       |                       |                       |                                                                                 | oven (loze leiding, niet bedraad) <ul style="list-style-type: none"> <li>- afzuigpunten ventilatie systeem</li> <li>- vloerverwarming (op woonkamerthermostaat)</li> <li>- keuken en apparatuur conform specificatie</li> </ul>                                                                                                           |
|                                       |                       |                       |                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| woonkamer                             | Onafgewerkte dekvloer | behangklaar afgewerkt | sputwerk (V-naden zichtbaar)                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- bedrade en loze aansluitpunten volgens verkooptekening.</li> <li>- hoofdbediening mechanische ventilatie</li> <li>- vloerverwarming met thermostaat</li> </ul>                                           |
|                                       |                       |                       |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Trapkast                              | Onafgewerkte dekvloer | behangklaar afgewerkt | houten trap gegrond, betonplafond (indien van toepassing) voorzien van sputwerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vloerverwarmingsverdeler zonder omkasting</li> <li>- warmtepompunit met geïntegreerd boilervat</li> <li>- bodembronaansluiting</li> <li>- expansie vaten</li> <li>- diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve van de technische installatie</li> <li>-</li> </ul>                         |
| Tech. ruimte Warmtepompunit           | Onafgewerkte dekvloer | behangklaar afgewerkt | betonplafond (indien van toepassing) voorzien van sputwerk                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- ruimtereservering t.b.v. buffer/boiler vat</li> </ul>                                                                                                                                                    |
|                                       |                       |                       |                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| overloop 1e verdieping                | Onafgewerkte dekvloer | behangklaar afgewerkt | Betonplafonds voorzien van sputwerk (V-naden zichtbaar)                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- vloerverwarming (niet regelbaar)</li> <li>- vloerverwarmingsverdeler met omkasting in aangegeven ruimte conform verkooptekening</li> <li>- rookmelder</li> <li>- open trap</li> <li>- traphek</li> </ul> |
|                                       |                       |                       |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Slaapkamers 1 <sup>e</sup> verdieping | Onafgewerkte dekvloer | behangklaar afgewerkt | betonplafonds voorzien van sputwerk (V-naden zichtbaar)                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- loze aansluitpunten volgens verkooptekening.</li> <li>- vloerverwarming met thermostaat</li> <li>- inblaaspunt ventilatie systeem</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>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- losse bediening ventilatiesysteem</li> <li>- 1 elektrische designradiator met thermostaat</li> <li>- vloerverwarming (niet regelbaar)</li> <li>- afzuigpunt ventilatie systeem</li> <li>- wastafelcombinatie met kraan (2 stuks, conform verkooptekening)</li> <li>- douche met Easydrain met doucheset</li> </ul> |
| Apart toilet 1 <sup>e</sup> verdieping<br>(indien van toepassing, zie verkooptekening)    | tegels volgens monster        | tegels volgens monster tot ca. 150 cm. hoogte en daarboven sauswerk                                                                                 | sputwerk (V-naden zichtbaar)                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaar en lichtpunt volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- afzuigpunt ventilatie systeem</li> <li>- lus vloerverwarming, niet regelbaar</li> <li>- wandcloset</li> <li>- fontein met fonteinkraan</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| 2 <sup>e</sup> verdieping slaapkamer                                                      | Onafgewerkte dekvloer         | Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt<br><br>knieschotten inclusief bijbehorende aftimmeringen in lichte kleur gesausd, naden worden niet gekit | Schuine kappen incl. bijbehorende . aftimmeringen, in lichte kleur gesausd, naden worden niet gekit | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- loze aansluitpunten volgens verkooptekening.</li> <li>- Vloerverwarming met thermostaat</li> <li>- inblaaspunt ventilatie systeem</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| 2e verdieping zolder (inclusief overloop)<br>(indien van toepassing, zie verkooptekening) | Onafgewerkte dekvloer         | Steenachtige wanden behangklaar afgewerkt;                                                                                                          | Schuine kappen onafgewerkt, vanuit fabriek reeds voorzien van witte grondlaag                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- loze aansluitpunten volgens verkooptekening.</li> <li>- Vloerverwarming</li> <li>- rookmelder</li> <li>- traphek</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |

| ruimte                                                                          | vloer                    | wand                                                                                                                                                  | plafond                                                                                    | uitrusting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |                          | knieschotten<br>onafgewerkt,<br>vanuit fabriek<br>reeds voorzien<br>van witte<br>grondlaag                                                            |                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- leidingwerk tbv installaties onafgewerkt in het zicht</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2e verdieping<br>overloop<br>(indien van<br>toepassing, zie<br>verkooptekening) | Onafgewerkte<br>dekvloer | Steenachtige<br>wanden<br>behangklaar<br>afgewerkt;<br><br>knieschotten<br>onafgewerkt,<br>vanuit fabriek<br>reeds voorzien<br>van witte<br>grondlaag | Schuine kappen<br>onafgewerkt, vanuit<br>fabriek reeds<br>voorzien van witte<br>grondlaag  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- loze aansluitpunten volgens verkooptekening.</li> <li>- Rookmelder</li> <li>- traphek</li> <li>- vloerverwarming (niet regelbaar)</li> <li>- leidingwerk tbv installaties onafgewerkt in het zicht</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| technische<br>ruimte zolder                                                     | Onafgewerkte<br>dekvloer | Steenachtige<br>wanden<br>behangklaar<br>afgewerkt;<br><br>knieschotten<br>onafgewerkt,<br>vanuit fabriek<br>reeds voorzien<br>van witte<br>grondlaag | Schuine kappen,<br>onafgewerkt, vanuit<br>fabriek reeds<br>voorzien van witte<br>grondlaag | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens verkoopcontracttekening</li> <li>- loze leiding naar meterkast tbv optionele pv-installatie</li> <li>- Warmte-terug-win-unit (ventilatiesysteem)</li> <li>- Verdeler vloerverwarming zonder omkasting</li> <li>- diverse noodzakelijke aansluitpunten ten behoeve technische installatie</li> <li>- tappunt koud water</li> <li>- afzuigpunt ventilatiesysteem</li> <li>- 2 enkele wandcontactdozen tbv wasmachine en wasdroger</li> <li>- tappunt koud water</li> <li>- leidingwerk tbv installaties onafgewerkt in het zicht</li> </ul> |

## **8. 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 'verstoord' 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.