

# ALGEMENE KOPERSINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING



**Twee-onder-een-kapwoning met garage of extra leefruimte  
KVL Dorp (fase 2) te Oisterwijk**

**bouwnummers 150 en 151 (extra leefruimte)**

**bouwnummers 165, 166, 167 en 168 (garage)**

**30 november 2018**

## Inhoudsopgave

### **Algemene kopersinformatie**

Koop-/aannemingsovereenkomst en notariële akten

Garantie

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2010 in?

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg voor u?

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Voorrang Woningborg-bepalingen

Opschortende en / of ontbindende voorwaarden

Bouwbesluit

Situatieschets en bouwnummers

Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

Eigendomsoverdracht

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

Betalingen

Verzekeren

Oplevering en sleuteloverdracht

Koperskeuzetraject & aanvullende informatie inzake kopers wijzigingen

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

Opruimen en schoonmaken

Duurzaam bouwen

Duurzaam geproduceerd hout

Energie Prestatie Norm

Duurzaam waterbeheer

Archeologische vondsten

Sanering

Opleveringsvolgorde

Veiligheid

Veiligheid tijdens de uitvoering

Veiligheid na de oplevering

Onderhoudsperiode

Disclaimer

### **Technische omschrijving**

Van toepassing zijnde voorschriften

Woningtypen

Maten en maatvoering

Werkzaamheden door derden

Terreininrichting

Peil

Grondwerken

Tuimuren & erfafscheidingen

Bestrating  
Perceelgrenzen  
Berging  
Berging  
Fundering en begane grondvloer  
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden  
Gevelmetselwerk  
Binnenwanden  
Verdiepingsvloeren  
Kapconstructie  
Buitenbetimmering  
Staalconstructie  
Gevelkozijnen, ramen en deuren  
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen  
Binnendeurkozijnen en -deuren  
Hang- & sluitwerk binnendeuren  
Trappen, traphekken en muurleuning  
Balustraden  
Dakafwerking  
Beglazing buitengevelkozijnen  
Dorpels en vensterbanken  
Stukadoorswerk  
Tegelwerk  
Vloerafwerkingen  
Huisnummerbord  
Binnenbetimmering  
Meterkasten  
Schilderwerk  
Keuken

### **Installaties**

Installatiezone  
Vuilwaterriolering  
Hemelwaterafvoeren  
Water-, elektra en gasinstallatie  
Waterleidingen  
Gasleidingen  
Sanitair  
Verwarmingsinstallatie  
Ventilatievoorzieningen en rookgasafvoeren  
Elektrische installatie  
Zwakstroom installatie  
Telecommunicatievoorzieningen  
PV panelen

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat

Bijlage 2: Afwerkstaat

## Algemene kopersinformatie

### Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten

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

### Garantie

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

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

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

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

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

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

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De aannemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

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

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

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

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

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

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

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

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en / of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde opschortende voorwaarden is voldaan, waarna er gedurende de periode bepaald in de overeenkomst op grond van bepaalde ontbindende voorwaarden, nog afstand kan worden gedaan van de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten. Over de exacte status van eventuele opschortende en / of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en / of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken of het opzeggen van de huur) aan te gaan.

#### **Bouwbesluit**

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het

Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Benaming op tekening:

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

Benaming volgens Bouwbesluit:

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Onbepaalde ruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Berging

### Situatieschets en bouwnummers

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

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

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

### Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

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

### Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de

koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

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

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

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

### **Betalingen**

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

### **Verzekeren**

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

### **Oplevering en sleuteloverdracht**

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de aannemer de woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

De aannemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Tot meerdere zekerheid van nakoming van de verplichtingen (herstel tekortkomingen) jegens u, zal de aannemer een bankgarantie stellen ter hoogte van 5% van uw aanneemsom. Deze bankgarantie zal voor de oplevering bij de notaris gedeponeed worden.



### **Koperskeuzetraject & aanvullende informatie inzake kopers wijzigingen**

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

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

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

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

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

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

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

### **Opruimen en schoonmaken**

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

## **Duurzaam bouwen**

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

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

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

## **Duurzaam geproduceerd hout**

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

Forest Stewardship Council (FSC) is een non-profitorganisatie met een hoofdkwartier in Bonn in Duitsland. De organisatie werd in 1993 in Toronto opgericht op initiatief van milieuorganisaties uit 25 landen. Anno 2010 wordt FSC ondersteund door het internationaal bedrijfsleven, overheden, maatschappelijke- en milieuorganisaties als het Wereld Natuur Fonds, Greenpeace en ICCO. De organisatie is opgericht om het verantwoord beheer van bossen te bevorderen, met name in tropische gebieden. De zogenaamde FSC-standaard (ook wel de principes en criteria genoemd) voor verantwoord bosbeheer brengt sociale, milieu en economische belangen in balans. Bosbeheer conform deze standaard, met hieraan gekoppeld mogelijke hout- en papierproductie, beschermt bossen voor huidige en toekomstige generaties.

Het FSC-keurmerk is geen garantie van kwaliteit, het is enkel een bewijs dat het hout en papier komen uit bossen die beheerd worden conform de FSC-standaard. Deze standaard geldt internationaal gezien als een garantie voor verantwoord bosbeheer.

## **Energie Prestatie Norm**

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van die

kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Bij het van kracht worden van de EPC moest deze coëfficiënt 1,4 zijn. In de loop van de tijd is deze gedaald (verbeterd). Het streven van de overheid is om in de bouwregelgeving de komende jaren de te behalen EPC voor woningen nog verder te verbeteren. Voor de onderhavige woningen in dit plan is de EPC inmiddels 0,4. In de uitwerking van dit plan is er voor gekozen om de EPC nog scherper te stellen en alle woningen voldoen aan een EPC van maximaal 0.26.

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

### **Duurzaam waterbeheer**

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

Tegenwoordig wordt het regenwater liever afgekoppeld van het vuilwaterriool (of bij nieuwbouw niet aangekoppeld). Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet meer onnodig in het riool en de rioolwaterzuivering terecht. Dit schone regenwater kan direct naar een sloot, wadi of ander oppervlaktewater in de buurt afgevoerd worden.

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

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

### Duurzaam Waterbeheer in “KVL Dorp”

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer is door de gemeente Oisterwijk gekozen voor het op natuurlijke wijze infiltreren van regen- ofwel hemelwater. De gemeente Oisterwijk legt in het gebied een zogenaamd gescheiden rioolstelsel aan, waarbij het hemelwater van de woningen op het regenwaterriool geloosd wordt. Dit riool voert het regenwater af naar een nader te bepalen locatie buiten het plangebied waar de waterberging voor het plan wordt aangelegd. Via de waterberging kan het schone hemelwater infiltreren in de bodem met eventueel een overloop naar oppervlaktewater. Voor de opvang van het regenwater bij een pieksituatie wordt op een nader te bepalen locatie binnen het plangebied KVL een voorziening aangelegd voor tijdelijke buffering.

### **Archeologische vondsten**

Uw woning in het project KVL Dorp, bevindt zich in een gebied waarin de mogelijkheid van aanwezige archeologische vondsten is onderzocht door de gemeente. De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat er geen zaken van archeologische waarde in het gebied zijn te verwachten. Indien onverhoopt tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning alsnog archeologische vondsten worden gedaan, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding of boete.

### **Sanering**

Op verschillende plekken op het KVL terrein is het nodig om de grond te saneren. De gemeente Oisterwijk is opdrachtgever voor de grondsanering in KVL. Het saneren doet de gemeente niet zelf, maar wordt door een gespecialiseerd bedrijf zorgvuldig uitgevoerd.

In KVL Dorp wordt de te saneren grond afgegraven, inclusief de delen waar de verontreiniging dieper dan één meter zit. Daarna wordt de grond aangevuld met een nieuwe leeflaag, grond die geschikt is om te wonen. Voor meer informatie over de bodemsanering in KVL verwijzen we naar de gemeente Oisterwijk.

### **Opleveringsvolgorde**

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. De verkrijger kan derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde.

Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook (deels) worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

### **Veiligheid**

Binnen dit totale project is aandacht besteed aan de veiligheid.

De woningen zijn ontworpen volgens de uitgangspunten van het Bouwbesluit, dit houdt in dat er extra aandacht besteed is aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het bereikbare hang- en sluitwerk voldoet aan de basisnorm van het Politiekeurmerk "Veilig Wonen". Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht zoals op de tekeningen aangegeven.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

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

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico,

toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

### **Veiligheid na de oplevering**

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

### **Onderhoudsperiode**

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

### **Disclaimer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Technische omschrijving

### Van toepassing zijnde voorschriften

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

### Woningtypen

Deze technische omschrijving gaat specifiek in op de twee-onder-een-kapwoningen met extra leefruimte (bouwnummers 150, 151 en 165 t/m 168). De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning als dit onderdeel in de onderhavige woning aanwezig is.

De woningen in plan KVL Dorp te Oisterwijk zijn ontworpen door VFO Architects | Urban Design uit Eindhoven. Meer informatie over de architect kunt u terugvinden op [www.vfo-arch.nl](http://www.vfo-arch.nl) en [www.archiculture.biz](http://www.archiculture.biz).

### Maten en maatvoering

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

### Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### Terreininrichting

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

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

### Peil

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

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van maximaal 20mm.

### **Grondwerken**

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen.

De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 10 cm onder peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin wordt zowel aan de voor- als aan de achterzijde ontdaan van bouwafval en puin. De tuinen worden niet omgespit.

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

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

### **Tuinmuren & erfafscheidingen**

In de onderlinge achtertuingrenzen ter plaatse van de woningen, wordt geen erfafscheiding geplaatst. Daar waar het perceel grenst aan het openbaar gebied of het gemeenschappelijke achterpad, wordt een haag beplanting aangebracht van 60 cm hoog (aanplanthoogte circa 50cm - 3 stuks per meter), een haag beplanting van 180 cm hoog (aanplanthoogte circa 150cm - 3 stuks per meter) of een gaashekwerk (met poort) van 180 cm hoog begroeid met Hedera (aanplanthoogte tussen 100 en 125cm - 3 stuks per meter). De juridische situatietekening geeft weer waar welke erfafscheiding wordt aangebracht. De beplantingen worden in een daarvoor geschikt seizoen aangeplant. De bewoners dienen de hagen zelf te onderhouden. Alle tuinmuren, hekwerken en hagen staan op de situatieschets en juridische situatietekening aangegeven.

### **Erfafscheiding Nijverheidsweg (kavel 150 en 151).**

De gemeente Oisterwijk realiseert een geluidsreducerend scherm op uw perceel aan de zijde van de Nijverheidsweg. Het scherm is opgebouwd uit een betonnen keerelement met hierop een geluidsreducerend paneel. De gemeente plant aan de zijde van de Nijverheidsweg een hedera tegen het scherm. De voet van het betonnen keerelement komt op uw perceel te staan op een diepte van ca. 1,50 meter onder het maaiveld. U verklaart bij de aankoop van de woning op generlei wijze het betonnen keerelement of het paneel te onderbreken en/of te voorzien van gaten. Het geluidscherm heeft een levensduurverwachting van ca. 50 jaar. U wordt geacht ten allen tijde toegang te verlenen aan derden voor het bereiken van het scherm ten behoeve van het plegen van onderhoud of vervanging. Het grondpakket tegen het betonnen keerelement draagt mede zorg voor de stabiliteit van het scherm. Voor eventuele graafwerkzaamheden danwel het aanbrengen van grond tegen het keerelement, binnen een zone van 2,85 meter op de perceel van deze voorziening dient u vooraf met de gemeente Oisterwijk af te stemmen om zodoende toestemming voor de werkzaamheden te verkrijgen.



### **Erfafscheiding Oostrand (kavel 165 t/m 168).**

Om het hoogteverschil op te vangen tussen uw perceel en de achterliggende kavel(s) wordt een betonnen keerelement aangebracht. De voet van het betonnen keerelement wordt op het perceel van uw woning geplaatst op een diepte van ca. 1,00 tot 1,50 meter onder het maaiveld. Bij de aankoop van de woning verklaart u op generlei wijze het betonnen keerelement te onderbreken en/of te voorzien van gaten. Het keerelement heeft een levensduurverwachting van ca. 50 jaar. U verleent ten allen tijde toegang aan derden voor het bereiken van het scherm ten behoeve van het plegen van onderhoud of vervanging. Het grondpakket tegen het betonnen keerelement draagt mede zorg voor de stabiliteit van het scherm. Eventuele graafwerkzaamheden binnen een zone van 2,85 meter van deze voorziening dient u vooraf met de gemeente Oisterwijk af te stemmen om hiervoor goedkeuring te verkrijgen.

### **Bestrating**

Vanaf de perceelgrens aan de voorzijde van de woningen tot aan de voordeur wordt een pad aangebracht door de aannemer, uitgevoerd in een breedte van 60cm met betonnen tegels in een afmeting van 60 x 40cm. Bij de voordeur van de woning wordt een stoep van 120 x 80 cm aangebracht, bestaande uit betontegels 60 x 40 cm. Bij de overige toegangsdeuren wordt een stoep aangebracht, bestaande uit twee betontegels van 60 x 40 cm.

### **Prefab houten bergingen (Bij twee-onder-een-kapwoning met extra leefruimte)**

In de tuin van de woning (kavel 150 en 151) wordt een prefab houten berging geplaatst. Deze bergingen worden geplaatst in geschakelde uitvoering, overeenkomstig de situatieschets en situatietekening, en staan volledig op eigen terrein.

De prefab houten bergingen worden gefundeerd op een betonnen vloer met vorstrand. Het platte dak van bergingen bestaat uit een houten balklaag welke wordt voorzien van een dakbeschot van Oriented Strand Board (OSB) houten plaatmateriaal. De buitenwanden van de bergingen bestaan uit geïmpregneerde rabatdelen van vurenhout op een vuren houten regelwerk. Het kozijn en de deur worden, volgens de kleuren- en materialenstaat, in het werk dekkend geschilderd als deze niet fabrieksmatig zijn afgewerkt.

De tussenwand van de geschakelde bergingen bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig OSB wordt aangebracht. Het kozijn en de buitendeur van de berging wordt vervaardigd van hardhout. De onderdorpel van dit houten kozijn bestaat uit een thermisch verzinkt stalen hoekprofiel. De houten buitendeur wordt voorzien van een glasopening met enkel bruut draadglas. Het platte dak wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking zonder ballast laag. De dakranden worden afgewerkt met een naturel daktrim.

In de berging zal een zogenaamde “energiezuil” worden geplaatst, bestaande uit een verlichtingsarmatuur, dubbele wandcontactdoos, schakelaar en bekabeling. De berging wordt natuurlijk geventileerd. De PVC hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering, maar lozen in eigen tuin.

### **Inpandige berging (Bij twee-onder-een-kapwoning met garage).**

De vloer van de aangebouwde berging (kavel 165 t/m 168) is een in het werk gestorte geïsoleerde betonvloer. De buitengevels van deze berging worden als gemetselde, geïsoleerde spouwmuur uitgevoerd. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk gelijk aan de woningen, het binnenspouwblad wordt in kalkzandsteen

uitgevoerd en niet nader afgewerkt. Het dak van de berging wordt opgebouwd met een betonnen breedplaatvloer met daarop een isolatielaag. Het plafond wordt niet afgewerkt.

De daken van alle bergingen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking met ballast laag en worden op afschot aangebracht naar de aansluiting van de zinken hemelwaterafvoer. In de dakrand worden spuwers aangebracht. De dakranden worden afgewerkt met een dakrandprofiel.

Het hardhouten kozijn en de dubbele deur worden, volgens het kleurenschema, in het werk dekkend geschilderd als deze niet fabrieksmatig zijn afgewerkt. De hardhouten enkele buitendeur van de berging wordt voorzien van een glasopening met isolerend glas.

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

### **Perceelgrenzen**

Op de hoekpunten van het perceel worden, daar waar mogelijk, markeringspaaltjes aangebracht. Voor de juridische levering zal het perceel door middel van Voorlopige Kadastrale Grenzen worden gevormd. Het kadaster zal vervolgens het perceel definitief inmeten na oplevering van de woning.

### **Fundering en begane grondvloer**

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

### **Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden**

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

### **Gevelmetselwerk**

Het gevelmetselwerk krijgt een plint van baksteen in een andere kleur dan het overige metselwerk. Alle metselwerken worden uitgevoerd met een kleur volgens de kleuren- en materialenstaat. De op verkooptekeningen weergegeven metselwerkkleur is niet de werkelijke kleur van het metselwerk. De verschillende kleuren op de verkooptekeningen dienen slechts als indicatie van de verschillende kleuren metselwerk aan de woning. Dit metselwerk wordt gemetseld in wild verband en direct na het metselen afgewerkt. Dit betekent dat de gemetselde muur na het metselen direct op een diepte van circa 4mm wordt uitgekraabd. Daarna wordt de voeg na de droogtijd geborsteld en na geborsteld. Er wordt nadien geen separate voegvulling meer aangebracht.

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

In het metselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht. Deze zijn echter niet op tekening aangegeven. Daarnaast wordt het metselwerk van de woning voorzien van open voegen die zorgen voor de ventilatie van de spouw.

De buitenmuren van de woningen worden voorzien van spouwmuurisolatie. De Rc-waarde (isolatie waarde) van de gevels van de woningen bedraagt minimaal 4,5 m<sup>2</sup>.K/W.

### **Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswanden", opgebouwd uit gasbeton.

### **Verdiepingsvloeren**

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

### **Kapconstructie**

De schuine daken van de woningen worden uitgevoerd als een prefab kapconstructie. De onderzijde van de dakplaten worden fabrieksmatig of in het werk wit afgewerkt. De knieschotten van de woningen hebben een constructieve functie en mogen derhalve door de koper na oplevering niet worden aangepast of verwijderd. De zichtzijde van deze knieschotten wordt wit afgewerkt.

De daken van de erkers en/of aanbouwen worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer waarop een isolatielaag wordt aangebracht met dakbedekking. In de daken wordt afschot aangebracht.

### **Buitenbetimmering**

De op tekening aangegeven gevelbetimmeringen, boeiboorden etc. worden uitgevoerd in multipaint of gelijkwaardig en in het werk dekkend afgelakt.

### **Staalconstructie**

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

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

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout en worden daar waar nodig aan de binnenzijde voorzien van een betimmering boven het kozijn en eventueel een ventilatierooster.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. De buitendeuren van de woningen en de berging (indien aanwezig) zijn van hardhout.

De voordeuren van de woningen zijn samengestelde plaatdeuren en worden dekkend geschilderd, model conform verkooptekening. Boven de voordeuren komt een betonnen luifel.

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

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

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

#### **Binnendeurkozijnen en -deuren**

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

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdek deuren van het fabricaat Svedex en zijn circa 231 cm hoog. Op de begane grond is de deur tussen de hal en woonkamer voorzien van glasopeningen (type CN07), de overige deuren op de begane grond zijn zogenaamde dichte lijndeuren (type CN55). Op de verdieping worden vlakke plaatdeuren toegepast (type SL). Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met later aan te brengen vloerafwerking. De hoogte van de binnenkozijnen en bijbehorende binnendeuren kan derhalve niet worden aangepast. De binnendeuren worden op circa 2 cm afstand vanaf de afgewerkte vloer aangebracht zodat u uw vloerafwerking hier onderdoor kunt aanbrengen. Let er bij het leggen van uw vloerafwerking wel op dat er voldoende ruimte overblijft voor de ventilatie.

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

De binnendeuren worden afgemonteerd met hang- en sluitwerk, bestaand uit metalen paumelles en loopsloten. De binnendeuren zijn voorzien van aluminium krukken en schilden van het fabricaat Buvalux, type OCS.

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

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, schilden en paumelles;
- Meterkast: kastslot, knopschild aan de buitenzijde, een blind kortschild aan de binnenzijde en paumelles;
- Overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, rozetten en paumelles.

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

Van de vurenhouten dichte verdiepingstrap en de open zoldertrap, worden de trapbomen en hekwerken dekkend geschilderd. De trapgatbetimmering wordt dekkend geschilderd. De treden en stootborden worden gegrond. De muurleuning wordt uitgevoerd in hardhout en

transparant gelakt. De muurleuning volgt de vorm van de trap en wordt aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders.

### **Dakafwerking**

Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht. Kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1. De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking met ballast laag.

### **Beglazing buitengevelkozijnen**

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

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

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

### Veiligheidsbeglazing

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

### Geluidwerende beglazingsschermen

In verband met de aanwezige bedrijven langs de Nijverheidsweg dient er op de achtergevel van kavel 150 en 151 extra geluidswering ter plaatste van de gevelkozijnen getroffen te worden. De gevelkozijnen worden voorzien van een weg neembaar of draaibaar glazen scherm. Dit extra glazen scherm zorgt ervoor dat u binnen in de woning geen hinderlijke geluiden ervaart. Doordat het extra glazen scherm weg neembaar of draaibaar wordt uitgevoerd is het mogelijk om ramen te wassen of de gevelkozijnen te voorzien van onderhoud. De geluidwerende schermen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning en hierdoor is er een instandhoudingsplicht voor u van toepassing.

### **Dorpels en vensterbanken**

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is. Verder worden er geen dorpels in de woning aangebracht.

De vensterbanken zijn van composiet natuursteen en worden aangebracht onder de ramen waar een gemetselde borstwering aanwezig is. Deze vensterbanken hebben een overstek van 5 cm in de woonkamer en keuken en een overstek van 3 cm in de overige ruimten. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht, hier wordt het tegelwerk omgezet.

### **Stukadoorswerk**

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

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden afgewerkt om te kunnen behangen. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Het laten vervallen van deze wandafwerking is vanwege de overige detailafwerkingen (architraven en aftimmerlatten) niet mogelijk. Let op! Op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk, Spachtelputz of i.d. worden aangebracht, een voorbehandeling is noodzakelijk.

De betonplafonds in de woningen afwerken met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden blijven in het zicht.

### **Tegelwerk**

In het toilet wordt het tegelwerk tot circa 1,5 meter hoogte aangebracht. In de badkamer worden de wandtegels tot onderzijde plafond aangebracht.

#### Wandtegels

De wandtegels zullen gelijmd worden aangebracht in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Voor de aankoop van de wandtegels op de wanden is € 22,39 incl. BTW (€ 18,50 excl. BTW) (per m<sup>2</sup>) opgenomen.

Er worden standaard tegels (Mosa serie Residential) liggend aangebracht met afmeting 30x60 cm. Binnen het pakket basistegels is er keuze uit verschillende andere kleuren. De tegels zijn in de projectshowroom te bezichtigen.

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

#### Vloertegels

Er worden keramische vloertegels, toegepast in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Voor de aankoop van de vloertegels is € 48,10 incl. BTW (€ 39,75 excl. BTW) (per m<sup>2</sup>) opgenomen.

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

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

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen (wandtegels lichtgrijs en vloertegels grijs) en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van tegelhoekprofielen. Het aanbrengen van een andere kleur voeg kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. In ruimten met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de showroom, dan kunt u er desgewenst ook voor kiezen om het tegelwerk achterwege laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer het gewenste tegelwerk aan te brengen. Indien u ervoor kiest om het tegelwerk (geheel of gedeeltelijk) te laten vervallen, komt ook het sanitair te vervallen.

### **Vloerafwerkingen**

De vloeren die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een anhydriet dekvloer. De betonvloer van de berging (indien aanwezig) wordt niet afgewerkt met een dekvloer. De dikte is circa 7 cm op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping is deze circa 5 cm dik. Voor het aanbrengen van sommige vloerafwerkingen is het schuren van de vloer noodzakelijk. Wij adviseren u om hierover advies in te winnen bij uw specialist, de gietvloer wordt namelijk niet geschuurd opgeleverd.

### **Huisnummerbord**

Er worden RVS huisnummerbordjes met zwart gelakt huisnummer aangebracht conform de richtlijnen van de gemeente.

### **Binnenbetimmering**

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

De aftimmeringen dienen voor juiste afwerking en correcte aansluiting van de kozijnen op de wandafwerking en het plafond en kunnen derhalve dan ook niet als minderwerk komen te vervallen.

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

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

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

### **Meterkasten**

De meterkasten worden voorzien van binnendeurkozijnen en binnendeuren zoals de overige binnendeuren op de begane grond.

### **Schilderwerk**

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

### **Keuken**

Voor de aankoop van de keuken in de woning is het volgende bedrag opgenomen:

- € 6.413,- incl. BTW (€ 5.300,-- excl. BTW).

Hiervoor wordt de woning standaard voorzien van een ruime en complete keuken. De toegepaste apparatuur is van het merk Siemens. Als apparatuur worden een 4-pits inductiekookplaat, een geïntegreerde koelkast, een geïntegreerde vaatwasser, een combimagnetron en een blokmodel wandafzuigkap met separaat uitblaaskanaal opgenomen. Het werkblad wordt uitgevoerd in spaanplaat, waarin een RVS spoelbak is opgenomen. Op het werkblad wordt een eenhendel keukenmengkraan geplaatst. Alle laden- en uittrekelementen zijn uitgerust met een zacht remmend en geruisloos sluitsysteem.

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

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

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

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de keukenshowroom, dan kunt u er desgewenst ook voor kiezen om de keuken achterwege laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer de gewenste keuken aan te brengen. Het leidingwerk behorende bij de standaard keukenopstelling wordt hierbij op de standaard positie afgedopt opgeleverd.



## Installaties

### Installatiezone

Op de 2<sup>e</sup> verdieping worden de technische installaties geplaatst. De technische installaties van de centrale verwarming en de woningventilatie worden tegen een wand geplaatst. De zone rond deze installatie wordt als installatiezone aangemerkt. De leidingwerken van en naar deze toestellen worden in opbouw uitgevoerd. Buiten de installatiezone zullen de leidingen, voor zover als mogelijk, uit het zicht (als inbouw) worden uitgevoerd.

Indien de 2<sup>e</sup> verdieping van de woning gebruikt gaat worden als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, dient de koper de installatiezone af te schermen door middel van wanden en een deurkozijn om te voldoen aan de geluidsvoorschriften van het Bouwbesluit. (Daarnaast gelden er nog andere eisen voor verblijfsruimten volgens het Bouwbesluit waaraan de 2e verdieping mogelijk niet voldoet). Verder dient hij rekening te houden met het behoud van 1 meter vrije ruimte voor de Cv-ketel om te voldoen aan de voorschriften.

### Vuilwaterriolering

De aanleg van en aansluiting op de vuilwaterriolering is in de koopsom inbegrepen. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. Alle leidingen worden voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen zoals onder andere ontstoppings- en ontluchttingsvoorzieningen. Op de 2<sup>e</sup> verdieping van de woningen zijn een aansluitpunt voor wasmachine en condens droger voorzien. Onder de buitenkraan aan de achtergevel wordt een schroput aangebracht.

### Hemelwaterafvoeren

De goten en hemelwaterafvoeren van de woning en garage zijn van zink (conform bijlage 1; Kleur- en materialenstaat) en worden aangesloten op de riolering. De bakgoten en hemelwaterafvoeren worden in/aan de betimmerde goten aangebracht.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Meer hierover leest u onder de paragraaf 'Duurzaam waterbeheer'.

### Water-, elektra en gasinstallatie

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

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

### Waterleidingen

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

- De mengkraan op het aanrecht in de keuken;
- De mengkraan op de wastafel;
- De thermostatische douchemengkraan.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- De toiletten;
- De fontein in de toiletruimte op de begane grond;
- Het tappunt voor de wasmachine;
- De vaatwasser aansluiting;
- De HR-CV-ketel op de 2<sup>e</sup> verdieping;
- De buitenkraan aan de achtergevel.

De HR-CV-ketel zorgt naast de centrale verwarming ook voor de warmwatervoorziening.

De meeste warmwater opwekkers zijn voorzien van een CW-label, toegekend door Stichting EPK. 'CW' staat voor 'comfort van warmwatervoorziening'; aan het label kunt u dus de warmwaterprestatie van de ketel aflezen. Op het CW-label staat de CW klasse aangegeven. Deze klassen lopen van CW 1 tot en met CW 6, waarbij CW 1 een beperkte en CW 6 veel warmwatercapaciteit weergeeft. Naast de hoeveelheid warm water, zegt het label iets over de wachttijd, de gelijkmatigheid van de temperatuur en het rendement. De toegepaste ketel kent een CW-classificatie van CW 5.

### Gasleidingen

Er wordt een gasleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- Nabij de opstelplaats van het kooktoestel, (i.v.m. de inductie kookplaat een afgedopte gasleiding);
- De HR-CV-ketel.

### Sanitair

De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op tekening is aangegeven. Voor de aankoop van het sanitair is het volgende bedrag opgenomen: €1.659,19 incl. BTW (€1.371,23 excl. BTW);

Hiervoor wordt standaard het volgende sanitair aangebracht:

- **Badkamer:** 2 stuks wastafel merk Villeroy & Boch, type Architecture, 60 cm breed, voorzien van eengreeps wastafelkraan Grohe Eurosmart M-size (met waste), designsifon en spiegel Silkline 60x80 cm (staand geplaatst). Inloopdouche voorzien van douchegoot, Grohe Grotherm 1000 New thermostatische mengkraan inclusief douchegarnituur, Novellini Lunes helder glazen draaideur 2.0 met vaste zijwand. Wandcloset merk Villeroy & Boch type Architectura en inbouwreservoir Wisa XS met bedieningsplaat Maro DF mat chroom.
- **Toiletruimte begane grond:** Wandcloset merk Villeroy & Boch type Architectura, inbouwreservoir Wisa XS met bedieningsplaat Maro DF mat chroom en fontein merk Villeroy & Boch type Architectura voorzien van Grohe Eurostyle Cosmopolitan kraan.

Voor volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate sanitair documentatie, of kunt u de digitale showroom bezoeken.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van een digitale showroom waar u een goede indruk kunt opdoen van de materialen en afwerking en u uw wensen en wijzigingen kunt selecteren. Uiteraard kunt u daarbij ook een alternatieve invulling of opstelling bedenken, waarbij dan

uiteraard de basisuitrusting zal worden verrekend. Voor volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate handleiding die u tijdens de koperbegeleiding zal worden aangereikt.

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

### **Verwarmingsinstallatie**

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

De woning is voorzien van een HR-CV-ketel, deze is geplaatst op de tweede verdieping in de installatiezone. Het merk van de HR-CV-ketel is Intergas type HRE 36 - 30 CW5 o.g. Nabij de Cv-ketel wordt een expansievat opgehangen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping en zolder. In de badkamer wordt een elektrische badkamerradiator (Quinn type Sevilla) geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en in de slaapkamers door middel van een ruimte na-regeling. De centrale verwarmingsleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis weggewerkt in de afwerkvloer, met uitzonderingen ter plaatse van de verdelers. De verdelers worden voorzien van een prefab omkasting, met uitzondering van de verdeler(s) in de trapkast op de begane grond.

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

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

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

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

### **Voorzieningen warmtepompinstallatie**

In de woning zijn reeds een aantal voorzieningen meegenomen die het plaatsen van een luchtwarmtepomp installatie in de toekomst mogelijk maken. Denk hierbij aan de transportleidingen tussen de binnen- en buiten unit (exclusief de binnen- en buitenunit) en een loze leiding voor de voeding. Uiteraard zal er vooraf aan de plaatsing van de luchtwarmtepomp overleg nodig zijn met uw installateur om samen de mogelijkheden door te nemen.

### **Ventilatievoorzieningen en rookgasafvoeren**

In de woning wordt een ventilatie systeem aangebracht die wordt aangestuurd door een luchtkwaliteit gestuurd systeem. Dit systeem meet de luchtkwaliteit in de woonkamer en past daar de ventilatie op aan. De ventilatie-unit is van het merk Zehnder Stork, type Comfofan o.g. en is geplaatst in de installatie zone. De woning wordt geventileerd met buitenlucht, die via roosters nabij diverse ramen naar binnen gehaald wordt. De ventilatieroosters voor de natuurlijke toevoer van buitenlucht worden boven de gevelkozijnen aangebracht. De ventilatieroosters zijn ter indicatie op de gevels van de verkooptekeningen aangegeven en zijn zogenaamde zelfregulerende roosters voor een beter comfort. De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar.

De ventilatieroosters zijn van het merk Duco, type DucoFit 50 ZR o.g.

Samengevat is het ventilatie systeem opgebouwd uit een natuurlijke toevoer van buitenlucht, die middels een woonhuisventilator mechanisch wordt afgevoerd.

De hoofdbediening van het ventilatie systeem wordt geplaatst nabij de bediening van de centrale verwarming door middel van een CO2 opnemer. Tevens wordt in de badkamer een zender geplaatst waarmee het systeem handmatig in verschillende standen is te zetten.

Het systeem heeft kunststof wand- en/of plafond-afzuigroosters in de keuken, nabij de opstelplaats van de wasmachine, het(de) toilet(en) en kunststof afzuigroosters in de badkamer. Op dit systeem kan geen afzuigkap in de keuken worden aangesloten. De afzuigroosters in de keukenruimte worden gecentraliseerd geplaatst in de ruimte (niet boven opstelplaats kooktoestel) en dienen enkel voor het afvoeren van kookvocht. In de keuken wordt standaard een onafhankelijk van de ventilatievoorzieningen functionerende afzuigkap aangebracht met een separaat uitblaas kanaal naar buiten. De afzuigkap behoort tot de keukeninrichting.

De luchtafvoer van de ventilatielucht vindt plaats via dak doorvoer(en) door het dak. Deze is indicatief op de verkooptekeningen aangegeven.

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

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

De buitenberging wordt natuurlijk geventileerd.

### **Elektrische installatie**

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten.

De elektrische installatie wordt in principe aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeelkasten aangebracht, deze verdeelkasten dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeelkasten zijn voorzien deksel met lamphaak. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning, en is standaard uitgerust met 2 aardlekschakelaars waardoor er maximaal 8 eindgroepen geplaatst kunnen worden.

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

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

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

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes.

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

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

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

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

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

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

De woning wordt voorzien van een inbouwdoos ten behoeve van een laadstation voor een elektrische auto. Deze inbouwdoos is bedraad en wordt gevoed vanaf een aparte 230V groep in de meterkast en is voorzien van een schakelaar. Deze inbouwdoos wordt geplaatst in de buitengevel van de woning of berging. Ten behoeve van het opladen van een elektrische auto dient deze inbouwdoos door uzelf te worden voorzien van een laadstation.

### **Zwakstroom installatie**

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

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

### **Telecommunicatievoorzieningen**

In de woonkamer alsmede in de hoofdslaapkamer wordt een loze telefoon- en CAI-aansluiting aangebracht, zoals op tekening staat aangegeven. In de overige slaapkamers wordt een loze leiding met controledraad aangebracht. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. Deze loze aansluitpunten worden met inbouwdoos op een hoogte van 30 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

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

### **PV Panelen**

De woning is voorzien van 9 st of respectievelijk 12 st zonnepanelen (ofwel fotovoltaïsche panelen) (kavel 150 & 151 per woning 9 st PV panelen en kavel 165 t/m 168 per woning 12 st PV panelen). Een PV-paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie, en heeft een lagere CO<sub>2</sub> uitstoot en een lagere energierekening als duurzame doel. Het theoretisch opgewekte vermogen op jaarbasis voor 9 st PV panelen bedraagt circa 2.650 kWh en voor 12 st PV panelen circa 3.540 kWh. Let op: het werkelijk vermogen is van vele factoren afhankelijk zoals de exacte oriëntatie, eventuele belemmeringen door schaduw, aantal zonuren per jaar en de intensiteit daarvan. Een afwijkend werkelijk vermogen geeft geen aanleiding tot verrekening. In de technische ruimte op de 2e verdieping wordt een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer zorgt ervoor dat de gelijkstroom van de zonnepanelen wordt omgezet in wisselstroom. Alle huishoudelijke elektrische apparaten werken op wisselstroom. Zonnepanelen produceren echter gelijkstroom.

# Bijlage 1

## Kleuren- en materialenstaat

Kleuren- en materialenstaat twee-onder-een-kapwoning met garage of extra leefruimte

Element	Materiaal	Kleur
Voor-, zij- en achtergevel:		
<u>Gevel:</u>		
Metselwerk	Baksteen, wf, wildverband	Rood (150, 151, 165, 166) Bruin (167, 168)
Voeg	Bij metselen direct afwerken	In kleur metselwerk
<u>Plint:</u>		
Metselwerk	Baksteen, wf, wildverband	Zwart
Voeg	Bij metselen direct afwerken	In kleur metselwerk
<u>Gevelopeningen: entree</u>		
Kozijn	Hout	Wit/Grijs
Entreedeur	Hout	Rood (150, 151, 167, 168) Blauw (165, 166)
Dorpel	Kunststeen	Antraciet
<u>Gevelopeningen: ramen</u>		
Latei	Staal	In kleur metselwerk
Kozijn	Hout	Wit/Grijs
Draaiende delen	Hout	Wit/Grijs
HWA achtergevel	Zink	natuurlijk zink
<u>Dakvlak:</u>		
Dakpannen	Keramische pan OVH	Antraciet
Goot	Zinken bakgoot in getimmerde goot	Wit
<u>Buiten berging (hout):</u>		
Gevel	Houten geïmpregneerde rabatdelen	Natuurlijk
Dakrand	Aluminium dakrand	Natuurlijk
Kozijn	Hardhout	Wit
<u>Dakkapel (optie):</u>		
Lijst+ kozijn	Hout	Wit
Draaiend deel	Hout	Wit

Zijwang	Plaatmateriaal	Wit
---------	----------------	-----

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



# Bijlage 2

## Afwerkstaat

### Afwerkstaat twee-onder-een-kapwoning met garage of extra leefruimte

<b>Hal (verkeersruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• 1 deur(huis)bel installatie, drukknop buiten naast de voordeur, beltrafo, deurschel, wandcontactdoos in buitengevel t.b.v. aansluitpunt auto. • Vloerverwarming.
<b>Toilet b-g</b>	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster tot 1,5 meter; • Structuurspuitwerk boven de wandtegels;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Sanitair:	• Conform de technische omschrijving;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt mechanische ventilatie; • Vloerverwarming.
<b>Woonkamer (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• Kamerthermostaat; • Bediening mechanische ventilatie; • Loze leiding t.b.v. telefoon en CAI; • Vloerverwarming.
<b>Keuken (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen en keukenschema;
• Overige voorzieningen:	• Keukenopstelling conform technische omschrijving; • Ventilatiepunt mechanische ventilatie; • Vloerverwarming.

<b>Hoofdslaapkamer (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht bij breedplaatvloeren);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• Bedrade leiding t.b.v. telefoon en CAI; • Vloerverwarming; • Thermostaat via ruimte na-regeling;
<b>Overige slaapkamers (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Overige voorzieningen:	• Vloerverwarming; • Thermostaat via ruimte na-regeling;
<b>Badkamer (badruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen;
• Sanitair:	• Conform de technische omschrijving;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt mechanische ventilatie; • Handdoekradiator; • Vloerverwarming.
<b>Zolder (onbenoemde ruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Dakplaat - wit (fabrieksmatig op geschilderd);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekeningen; • Aansluitpunt 230V voor een wasmachine op een aparte groep; • Aansluitpunt 230V voor een wasdroger op een aparte groep.
• Overige voorzieningen:	• HR-CV-ketel; • MV-box mechanische ventilatie; • Omvormer PV installatie; • Vloerverwarming zonder thermostaat.